

LE DÉVELOPPEMENT HISTORIQUE DES "USES" JUSQU'À L'INTRODUCTION DU TRUST EN DROIT ANGLAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Mercredi 8 Juin 1932, à 14 heures

PAR

M. A. BADRE

Président: M. LÉVY-ULLMANN

Suffragants. { M. ROUAST } Professeurs
 { M. LE BRAS }

— PARIS —

LIBRAIRIE ARTHUR ROUSSEAU
ROUSSEAU ET C^{ie}, ÉDITEURS

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13 (V^e)

— 1932 —

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LE DÉVELOPPEMENT HISTORIQUE DES "USES" JUSQU'À L'INTRODUCTION DU TRUST EN DROIT ANGLAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Mercredi 8 Juin 1932, à 14 heures

PAR

M. A. BADRE

Président: M. LÉVY-ULLMANN

Suffragants. { M. ROUAST } Professeurs
 { M. LE BRAS }

— PARIS —

LIBRAIRIE ARTHUR ROUSSEAU

ROUSSEAU ET C^{ie}, ÉDITEURS

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13 (V^e)

— 1932 —



LISTE DES ABRÉVIATIONS

- A. A. L. H. Select Essays in Anglo American Legal History
3 vol. par Vinogradoff (Sir Paul) 3 vol. 1913.
- A. C. Appeal Cases.
- A. N. D. Anderson's C. B. 2 vol. (1534-1605).
- A. T. K. Atkyn's Reports, Chancery, 3 vol. (1736-1754).
- Att. Gen. Attorney General.
- Bulstr. Bulstrode's King's Bench (1609-1639).
- Cal. Ch. Calender of Chancery.
- Chanc. Cases Chancery Cases.
- C. J. Chief Justice.
- Co. Litt. Coke's on Littleton ; The Institutes of the Laws
of England, 1^{re} partie.
- Comm. Common Law Blackstone t. III.
- Cro. Carl. Croke's Reports (Temps Charles), 1657.
- Cro. Eliz. Croke's Reports (Temps Elizabeth), King's
Bench et Common Pleas, 1 vol. (1582-1603).
- Cro. Jam. Croke's Reports (Temps James, 1658 et 1659).
- Dougl. Douglas' K. B., 4 vol. (1778-85).
- Fitz. Abr. Fitzherbert Abridgement, London (1514).
- L. P. Letters and Papers, Henry VIII, vol.
- L. Q. R. Law Quarterly Review.
- L. R. Law Reports.
- L. R. Ch. D. Law Reports Chancery Division.
- Leo. Leonard's K. B. 4 parties (1553-1615).
- Litt. Littleton (Sir Thomas), Les Tenures, London, 1848.
- Pol. & M. Pollock & Maitland, The History of English Law
before the time of Edward I, 2 vol.
- Rot. Parl. Rotuli Parliamentorum, 6 vol. (1278-1503).
- Seld. Sel. Cas. Ch. Selden Select Cases in Chancery (1896).
- Y. B. Year Books.
-



Digitized by the Internet Archive
in 2026

AVANT-PROPOS

Dans les cours donnés pendant ces dernières années aux étudiants de la Faculté de Droit de Paris, M. le Professeur Lévy-Ullmann a su rendre si attrayante l'étude du droit anglais qu'il nous a inspiré le désir de rechercher notre sujet de thèse dans ce domaine encore peu exploré.

Parmi les caractéristiques qui différencient profondément le droit anglais des autres droits européens, une des plus frappantes est l'existence de deux systèmes juridiques élaborés côte à côte : d'une part, la *common law* ou coutume judiciaire développée par les Cours royales de justice dites Cours de *common law* et formées par des décisions d'espèce auxquelles ces Cours ont donné un caractère obligatoire ; d'autre part, l'*equity*, élaborée par la Cour du Chancelier en se basant sur les principes du droit naturel et les données de la conscience, et dont le but était de corriger la *common law* ou de suppléer à ses lacunes.

Or, une des causes qui ont provoqué l'éclosion de ce second système juridique est la généralisation d'une pratique apparue peu de temps après l'établissement du régime féodal en Angleterre. Cette pratique est celle des *uses*.

En raison de la place considérable qu'elle a tenue dans le droit anglais, il nous a paru intéressant de nous

attacher à l'étude de son développement historique, développement qui s'est poursuivi jusqu'à l'époque contemporaine, puisque l'*use* a donné naissance au *trust*, lequel continue de nos jours sa brillante carrière.

Nous limiterons cependant notre travail à la période qui s'étend des origines à l'introduction du *trust*, c'est-à-dire à la fin du xvi^e siècle. Le *trust* vient en effet de faire l'objet d'un magistral ouvrage dû à la plume de M. Lepaulle, ouvrage qui constitue le premier traité général et synthétique sur ce sujet (1).

Qu'il nous soit permis d'adresser ici nos remerciements à toutes les personnes qui ont allégé notre tâche en nous aidant de leurs conseils éclairés : d'abord à notre maître et président de thèse, M. le Professeur Lévy-Ullmann, ensuite à M. Lepaulle et à M. Ancel, le si dévoué assistant de la Salle de Droit Comparé de notre Faculté.

Nous avons également une dette de reconnaissance à acquitter envers les éminents maîtres de l'Université de Londres auprès desquels M. le Professeur Lévy-Ullmann avait bien voulu nous introduire : M. le Professeur Gutteridge et M. le Doctor Jennings, de la London's School of Economics, qui nous ont aidé de leurs indications avec la plus grande bienveillance et nous ont facilité l'accès de la Middle Temple Library, mine précieuse pour notre documentation.

(1) Pierre Lepaulle, *Traité théorique et pratique des Trusts en droit interne, en droit fiscal et en droit international*, Paris, Librairie Arthur Rousseau, 1932.

INTRODUCTION

Avant d'aborder l'étude des origines et du développement de l'institution de droit anglais qui fait l'objet de notre étude, il nous semble indispensable de donner un aperçu de la situation du propriétaire foncier à l'époque où nous commençons à la voir apparaître. Cette situation était régie par un ensemble de règles d'origine coutumière qui font partie du système juridique développé depuis le ^{xii}^e siècle par les Cours royales de justice dites Cours royales de *common law*.

Que la situation du propriétaire foncier ait été peu favorable à cette époque du ^{xii}^e siècle, la chose est évidente, car le droit qu'il possédait sur la terre ne ressemblait en rien à celui du propriétaire selon le droit romain, du *dominium ex jure quiritium*. Son droit était en effet soumis à toutes sortes de restrictions et de charges découlant du régime féodal introduit en Angleterre par la conquête normande, restrictions et charges dont l'influence se fait encore sentir de nos jours, puisqu'un auteur a pu écrire « Le régime féodal établi par la conquête normande est resté en quelque sorte la loi des Douze Tables de l'Angleterre. » (1).

Comme dans tout système féodal, la possession, par son caractère matériel et ostensible, avait une impor-

(1) Paul Gide, *La condition privée de la femme*, p. 241.

tance considérable (1). Deux faits montrent l'exactitude de cette observation : d'une part, les charges féodales, si intéressantes pour le seigneur et raison d'être du régime lui-même, n'étaient exigibles que de la part du tenancier saisi de la terre ; d'autre part, c'était contre ce dernier seul qu'une action en revendication pouvait être intentée.

Il importait donc, dans l'intérêt de tous, aussi bien du roi que des particuliers, de préciser sans ambiguïté quelle était la personne qui devait être considérée comme saisie de la terre (2).

C'est ainsi que deux règles fondamentales furent établies. En vertu de la première, aucune terre ne pouvait rester en suspens (*in abeyance of seisin*). Autrement dit, il était nécessaire qu'il y ait une possession continue de la terre en libre tenure (*freehold*).

La deuxième règle avait pour but de renforcer le caractère public de la possession : elle exigeait que tout transfert d'une terre en libre tenure soit effectué par une délivrance publique de la saisine (*open and public delivery of seisin*) (3).

(1) Challis, *Real Property*, p. 100.

(2) Saisine et possession étaient, au début, synonymes et s'appliquaient indifféremment aux biens dits *chattels* et aux biens fonciers (*hereditaments*). Mais de bonne heure ces deux termes ont eu une signification différente. Saisine ne désigne plus que la possession des biens fonciers et plus tard encore, la signification était restreinte à la possession de terre en libre tenure (*freehold*) à l'exclusion des *term of years* (tenure à bail). Voir pour cette question de la saisine ; Joüon des Longrais, *La Conception Anglaise de la Saisine du XI^e au XIV^e siècle*, thèse Paris, 1924.

(3) Co Litt., 271 b, n. 1.

En raison de ces deux règles de *common law* d'origine féodale et basées sur la conception de la saisine, il existait de nombreuses entraves à la liberté de disposer de la propriété.

En effet, si l'obligation d'opérer les transferts d'une manière publique et formelle permettait au seigneur de savoir de façon précise qui avait la saisine, elle empêchait le propriétaire de disposer secrètement de sa terre par un moyen dépourvu de formalités. A côté du mode de transfert primitif appelé *feoffment with livery of seisin*, on avait bien créé de nouveaux modes de transfert, tels que les *finés* et *recoveries*, mais ceux-ci conservaient un caractère de publicité (1).

Un autre inconvénient résultant des règles que nous venons d'indiquer était que les droits susceptibles d'être créés sur la terre étaient limités. Comme il était indispensable que la saisine ne reste pas un instant en suspens et qu'il y ait toujours un tenancier possédant la saisine, tout transfert devait être effectué de façon à prendre effet immédiatement. En d'autres termes, il fallait que la saisine passe immédiatement à l'acquéreur. Cette règle limitait la liberté du propriétaire en ce qu'elle le privait de la possibilité de disposer de sa terre pour une date future, si telle avait été son intention. Par exemple, une donation faite par A à B pour l'époque où ce dernier atteindrait l'âge de 21 ans, était nulle d'après les règles de la *common law*. En effet, la donation ne

(1) Hayès, *Introduction to Conveyancing*, pp. 29-30. Voir aussi : Holdsworth, *History of English Law*, III, pp. 220-246 ; VII, pp. 353 et suiv. ; Cheshire, *Modern Real Property*, p. 36.

pouvait être effective que par la délivrance de la saisine et en attendant que *B* ait atteint cet âge de 21 ans, la saisine serait restée en suspens, tandis que d'autre part *A* serait devenu étranger à la terre (1). De même, la donation d'une terre faite en faveur de *A* sa vie durant et après lui, de *B* quand il atteindrait l'âge de 21 ans, devenait sans effet si à la mort de *A*, *B* n'avait pas encore atteint l'âge de 21 ans (2).

Si donc la *common law*, en ne tenant compte que de la possession, simplifiait la manière de déterminer les droits relatifs à la terre, en revanche elle limitait fortement la liberté du propriétaire de disposer de sa terre pour une date future.

Mais il existait une autre entrave beaucoup plus grave encore pour le propriétaire : c'était l'impossibilité où il se trouvait de léguer sa terre par testament. L'introduction du régime féodal à la suite de la conquête normande avait en effet amené l'abolition de la faculté de tester en ce qui concernait les biens tenus en fief, sauf quelques exceptions subsistant en certains endroits.

A côté de ces diverses restrictions qui rendaient sa propriété si différente de la propriété romaine, le propriétaire était en outre accablé par de lourdes charges féodales. Ces charges comprenaient en effet :

1° le *droit de relief* que le seigneur percevait à l'occasion de la succession à la propriété d'un tenancier par un autre ;

(1) Cheshire, *Modern Real Property*, p. 424.

(2) *Ibid.*, p. 426 ; Fearne, *Contingent Remainders*, p. 307.

tenanciers dans trois cas déterminés : lorsque sa fille se mariait ou que son fils était fait chevalier (*knighthood*) ou bien encore lorsque, fait prisonnier, il s'agissait de payer sa rançon ;

3° l'*échûte pour félonie* (*escheat propter delictum tenentis*) ou droit de confiscation des terres du tenancier au profit du suzerain, en cas de condamnation pour trahison (*felony*) ;

4° le *droit de tutelle* (*wardship*) en vertu duquel le seigneur avait la tutelle du fils âgé de moins de 21 ans ou de la fille n'ayant pas atteint l'âge de 14 ans, si le tenancier venait à mourir. Ce droit était très profitable au seigneur, car celui-ci jouissait des terres pendant tout le temps de la minorité sans être obligé d'avoir à rendre compte ;

5° le *droit de mariage* grâce auquel le seigneur recevait une indemnité si l'enfant mineur dont il avait la tutelle refusait le parti qu'il lui proposait en mariage. Cette indemnité (*valorem maritagii*) était doublée si le mineur épousait une autre personne que celle que le seigneur lui avait proposée (1).

Enfin, le roi et les seigneurs, désireux de ne pas être frustrés de leurs droits de relief, interdirent, par différents statuts, de conférer des terres à des groupements de durée indéfinie, tels que monastères, chanteries, guildes, etc., à moins d'une autorisation expresse (2).

C'est ainsi que la *common law*, liée par ces règles féodales, avait entouré la propriété du tenancier d'un

(1) Blackstone, *Commentaires*, II, pp. 70-76.

(2) *Ibid.*, p. 268 ; Cheshire, *Modern Real Property*, pp. 806 et suiv.

système rigide qui devint de plus en plus gênant dans une communauté en progrès constants. Aussi éprouva-t-on le besoin de forger un système plus maniable et plus libéral (1). C'est dans un domaine tout différent de celui de la *common law* qu'il devait s'élaborer. Ce nouveau système devait être l'œuvre du Chancelier du Roi qui intervint au début du xv^e siècle pour sanctionner une pratique déjà bien établie, à savoir celle des transferts *in use*.

L'origine du mot « *use* » serait, soit la traduction du mot latin *usus* qui désignait le but de l'opération, soit d'un autre mot latin *opus*. Maitland nous indique que, même avant la conquête normande, c'était une pratique courante qu'une personne se comporte « *ad opus* », pour le compte d'une autre personne. Le *sheriff*, par exemple, tenait des terres *ad opus dominii Regis* ; un chevalier partant pour la guerre sainte transférait ses terres à un ami sûr pour le compte de sa femme et de ses enfants. C'est la corruption d'*opus* en *oeps*; *oes* ou *ues* qui aurait donné *use* (2).

C'est de ces circonstances diverses dans lesquelles des biens étaient confiés à des personnes pour le compte d'autres personnes qu'est née cette idée générale qu'une personne peut tenir un bien pour l'*use* d'une autre. Une

(1) Hayes, *Introduction to Conveyancing*, I, pp. 30-31.

(2) Cette dernière opinion est celle de Maitland, *Collected Papers*, II, p. 403 ; Pollock et Maitland, *History of English Law*, II, p. 226. Toutefois, on rencontre l'expression double : *ad opus et ad usum Johannis*, ce qui complique le problème étymologique. Voir Lévy-Ullmann, *Le Système Juridique de l'Angleterre*, t. I, le *Système Traditionnel*, p. 498, n. 1.

personne pouvait ainsi transférer sa propriété, en employant un des modes de transfert reconnus par la common law, à une autre personne, laquelle s'engageait à la tenir pour le compte ou au profit (*to the use*) d'une troisième personne. La première personne, c'est-à-dire l'aliénateur, prenait le nom de *feoffor* ; le bénéficiaire, à qui la combinaison profitait et qui pouvait être soit le *feoffor*, soit un tiers, par exemple son héritier, s'appelait le *cestui que use* ou *cestui que use*, abréviation de l'expression originaire « *cestui a qui use le feffement fut fait* » (1). Enfin, l'intermédiaire qui recevait la terre du *feoffor* pour le compte et au profit du *cestui que use* se nommait le *feoffee to use*, « *l'inféodé pour profit* » (sous-entendu pour profit d'autrui).

En ce qui concerne l'époque précise à laquelle cette pratique apparut nettement, on ne possède pas de précisions et on en est réduit aux conjectures. Maitland donne la date de 1230 comme celle à laquelle on commence à rencontrer pour la première fois un immeuble possédé d'une façon permanente par une personne pour l'*use* d'une autre ou plutôt par un groupe de personnes pour l'*use* d'un autre groupe. « Dans le second quart du XIII^e siècle », écrit Maitland, « vinrent en Angleterre des « frères Franciscains ; la règle de leur ordre leur com-
« mandait la pauvreté la plus absolue ; ils ne devaient
« avoir aucune propriété... Cependant, en dépit de ce
« haut idéal, il est évident qu'il fallait qu'ils eussent au
« moins un local pour y dormir. Ils venaient dans les

(1) Holdsworth, *History*, IV, p. 411, n. 8 ; Lévy-Ullmann, *Syst. Jur.*, p. 497.

« villes comme des commissionnaires. La solution adoptée fut de transférer des immeubles à la communauté municipale pour l'usage des frères » (1).

A partir du ^{xiv}^e siècle, cette pratique devint de plus en plus fréquente et nous en trouvons des preuves dans les statuts de l'époque (2).

C'est ainsi que naquit la conception nouvelle d'une propriété immobilière appartenant, d'une façon permanente, à une personne, pour être utilisée par la dite personne selon les instructions d'une autre.

Dans la première partie de notre travail, nous suivrons le chemin parcouru au Moyen âge, en signalant d'abord les différentes hypothèses émises par les auteurs en ce qui concerne l'origine des *uses*, puis en étudiant le développement de l'institution aux ^{xii}^e et ^{xiii}^e siècles.

Malgré la résistance opposée par les juges des Cours de *common law*, la pratique des *uses* se répandait de plus en plus largement, mais l'*use* restait sans sanction : la *common law* s'était cristallisée autour des *writs* limités et précisés par les statuts de Westminster de 1258 et 1285 et n'offrait aucun moyen de protéger les bénéficiaires.

C'est alors que l'on se retourna vers le roi, fontaine de toute justice, et on le supplia « pour Dieu et en œuvre de charité » de sanctionner une situation que les juges de *common law* refusaient de reconnaître. Le roi,

(1) Maitland, *Equity*, p. 25. Cf. Jenks, *A Short History of English Law*, 1^{re} éd., p. 96.

(2) 50 Ed. III, c. 6. Ce statut parle de « *collusions* » en vue de frustrer les créanciers.

préoccupé par d'autres soucis, notamment par celui de faire la guerre, confia l'examen des suppliques au Chancelier qui était à la fois son confesseur et son secrétaire. Nul n'était mieux désigné que ce personnage pour examiner les cas de conscience que posait la pratique des *uses*. Il était en effet par ses fonctions en contact permanent avec l'organisation judiciaire, puisqu'il s'occupait de la délivrance des *writs* (1) et faisait partie du Conseil du Roi. En outre, son caractère ecclésiastique le préparait tout particulièrement à la délicate mission qui allait lui être dévolue. « Quel autre mieux qu'un prélat
« d'Eglise eut pu être choisis pour faire « semonce » au
« délinquant présumé, le confesser, en même temps au
« nom de la foi et de la bonne foi, purger sa mauvaise
« conscience et s'il fallait, le châtier^e » (2).

En prenant connaissance des combinaisons fiduciaires qui constituaient les *uses* et mettant en œuvre le bref de *subpoena* pour faire comparaître les intéressés devant lui (3), le Chancelier en arriva à établir une juridiction spéciale en cette matière et à élaborer tout un ensemble de règles fixant la situation respective du *jeoffee*, du

(1) Le *writ* était un écrit émanant du roi et adressé à un fonctionnaire royal. La juridiction royale l'employa pour sommer (*summon*) le défendeur à comparaître devant le tribunal. La formule des *writs* tendit à se fixer, de telle sorte qu'il y eut bientôt une formule déterminée de *writ* pour chaque action.

(2) Lévy-Ullmann, *Système Juridique*, p. 472.

(3) Au moyen du bref de *subpoena*, le Chancelier ordonnait au défendeur, sous peine d'une amende de 100 livres, de comparaître devant lui.

feoffor et du *cestui que use*, règles que nous étudierons dans un deuxième chapitre de notre première partie.

Mais si l'*use* présentait des avantages incontestables au point de vue privé, il n'en était pas de même au point de vue de l'ordre public. Aussi le législateur dut-il intervenir pour pallier aux inconvénients qui résultaient de la généralisation de cette pratique. Cette intervention législative fera l'objet du troisième chapitre, mais afin de pouvoir donner les développements nécessaires, nous réserverons l'étude du plus important d'entre eux, le Statut des Usés, pour la deuxième partie de notre travail, laquelle comprendra d'abord l'exposé des causes se trouvant à l'origine de cette intervention législative. Nous entrerons ensuite dans le détail des stipulations du statut et nous rechercherons dans quelle mesure le législateur a atteint les buts qu'il s'était proposés.

Enfin, dans une troisième partie, nous verrons quelles ont été les répercussions de ce statut qui a fait entrer l'*use* dans le domaine de la *common law* et a permis la création de nouveaux droits sur la terre, puis comment l'ingéniosité des praticiens a préparé le développement d'un nouveau droit d'équité, le *trust*, dont nous esquisserons à grands traits l'influence dans les diverses branches du droit anglais moderne.

PREMIÈRE PARTIE

Le développement des Uses au Moyen Age

CHAPITRE PREMIER

ORIGINES DES « USES » ET RAISONS DE LEUR DEVELOPPEMENT DANS LE DROIT ANGLAIS

C'est une question qui a fait couler beaucoup d'encre et a divisé jusqu'à nos jours les historiens du droit anglo-saxon. L'*use*, institution d'équité, avait son origine dans les données de la conscience, mais on s'est demandé si les Chanceliers n'en ont pas emprunté l'idée et la technique à d'autres systèmes de droit.

Il règne à cet égard une grande obscurité et on ne peut guère établir que des conjectures (1). Deux systèmes différents ont été proposés : l'un attribue à la théorie des *uses* une origine romaine, l'autre une origine germanique.

(1) Escarra, « *Les Fondations en Angleterre* », thèse Paris, 1907, p. 1, ch. 1, p. 44.

I. — *Théorie classique attribuant à « l'use »
une origine romaine*

Les anciens auteurs n'ont jamais hésité à rattacher l'use au droit romain, en le faisant dériver soit du fideicommiss soit de l'use ou de l'*usufructus*, soit encore de la *bonorum possessio* (1).

On pouvait être tout naturellement tenté d'assimiler l'use au fideicommiss. C'est ainsi que Bacon écrit : « Bien que l'usufruit soit ce qui se rapproche le plus de l'use par le nom, il n'en est rien en fait ; ce qui ressemble le plus à l'use, c'est le fidéicommiss » (2).

Il est certain que le *fidei-commissum* présentait des ressemblances frappantes avec l'use anglais.

1° Ces deux institutions, à leur début, n'obligeaient que la conscience et à toutes deux une sanction juridique fut finalement donnée, à Rome, par le préteur *fideicommissarius*, et en Angleterre par le Chancelier (3).

2° Dans les deux institutions également, la propriété,

(1) Voir les citations données par Holdsworth, *History*, IV, p. 410, n. 1. Blackstone, *Common Law*, II, p. 328, écrivait que la notion du fideicommiss avait été transplantée du droit romain en Angleterre environ à la fin du règne d'Edward III, par les pratiques des religieux étrangers qui l'introduisirent pour éluder les statuts de mainmorte.

(2) Bacon, *On Uses*, p. 19. V. dans le même sens Blackstone, *Common Law*, II, pp. 327-328 « they answer more to the *fidei-commissum* than the *usufructus* of the civil law » ; de même Sanders, *Uses*, pp. 1-8 ; Spence, *Equitable jurisdiction*, I, 436 « it is quite clear that they are derived from the *fideicommissum* ».

(3) V. Girard, *Manuel élémentaire de Droit Romain*, p. 972.

selon le droit strict, est prise en considération et son importance mise en lumière, mais pour des raisons différentes : à Rome en raison de la règle stricte : *Semel heres semper heres*, en Angleterre parce que, comme nous le verrons, la situation du *cestui que use* n'aurait aucun sens sans le droit de propriété (*legal property*) du *feoffee to use*.

Cette dernière considération conduit immédiatement aux différences qui existent entre les deux institutions, lesquelles sont assez profondes pour détruire la théorie du fidéicommiss :

1° Les obligations de l'*heres* d'une part, et celles du *feoffee to use* d'autre part, étaient très différentes : l'*heres* était tenu de restituer, de transférer l'hérédité toute entière, ou une partie de cette hérédité, selon les cas, au *fidei-commissarius* ; mais ce transfert de la main à la main était bien la dernière chose qui était exigée du *feoffee to use* ; certes, il pouvait être requis par le *cestui que use* de remettre les biens immobiliers qu'il détenait pour l'*use* de ce dernier, mais dans la grande majorité des cas, il était tenu de conserver ces biens immobiliers pour le bénéfice du *cestui que use* et conformément aux instructions de ce dernier ; et il était très rare qu'il eut à opérer un transfert, car le « *legal estate* » était généralement mis entre les mains du *feoffee to use*, précisément pour le motif que ces biens étaient en sûreté entre ses mains, mais que, pour certaines raisons, ils ne l'auraient point été entre celles du *cestui que use*. Les débuts de l'histoire de l'*use* sont véritablement enfouis sous la masse des causes qui poussaient un

« propriétaire terrien à se dépouiller de son *legal estate* » (1).

2° Une autre différence, touchant la forme des deux institutions, est, comme Maitland le signale, que le *fidéicommissum* romain naissait toujours d'un testament, alors que c'était très rarement le cas avec l'*use* anglais à son origine.

C'est pourquoi il faut ajouter que cette assimilation n'était plus aussi facile depuis Justinien, étant donné que la réforme introduite par cet empereur a supprimé la différence entre le fidéicommis et le legs. Primitivement, le fidéicommis différait du legs en ce qu'il était d'un emploi plus étendu, pouvait être laissé à la charge de toute personne recueillant une portion des biens du défunt, tandis que le legs devait être nécessairement laissé à la charge de l'héritier testamentaire. Il se trouvait ainsi plus rapproché de l'*use* anglais qui, lui aussi, était confié aux soins d'un exécuteur quelconque. Or la réforme de Justinien ayant supprimé cette différence (2), legs et fidéicommis ne furent plus désormais qu'une seule et même institution, dont la ressemblance avec les *trusts*, déjà fort lointaine, ne pouvait guère, au reste, s'expliquer historiquement (3).

D'autres auteurs ont comparé le droit du *cestui que use* à celui qu'avait à Rome le titulaire d'un *usufructus*.

(1) Hanbury, p. 445 : « *La position actuelle de l'Equité dans le système juridique de l'Angleterre* », article paru dans le Bulletin mensuel de la Société de législation comparée, 1929, pp. 435 et suiv.

(2) Inst. II, de légat. 3.

(3) Voir Escarra, thèse citée, p. 54.

C'est ainsi que Gilbert (*Uses*, édit. 1811, p. 3) écrit que « l'origine de l'*use* vient d'un titre du droit romain qui reconnaît une possession usufruitière distincte de la substance de la chose elle-même ; cette conception a été appliquée à l'*use* par les ecclésiastiques, lesquels étaient des maîtres en droit romain » (1).

En effet, il faut reconnaître que l'idée d'un droit viager appartenait à une personne sur la propriété d'une autre, idée incorporée dans l'*usufructus*, s'applique avec assez d'exactitude à un cas où l'*use* fut appliquée, à savoir, l'hypothèse du *settlement* ou fondation de famille (2). L'éminent maître, pour illustrer cette ressemblance frappante, fournit l'exemple suivant : « Un « père de famille donne son bien au fils de premier « degré à titre « *d'estate for life* » (bien viager), et aux « enfants à venir de ce premier donataire en « *estate in « tail* ». Seulement, comme ces bénéficiaires futurs ne « sont pas encore nés, il faut en quelque sorte constituer « une interposition de personne, de façon à surveiller « les intérêts de ces petits-enfants à naître. On nomme « alors des exécuteurs, des administrateurs du fief ainsi « substitué, des *trustees*, en un mot, qui jouent le rôle « des anciens *feoffees to use*. On peut facilement remar- « quer, continue l'éminent maître, que le fils du pre- « mier degré peut être, en effet, considéré comme un

(1) *The original of uses was from a title under the civil law, which allows of an « usufructuary possession », distinct from the substance of the thing itself ; and it was brought over to use from thence by the clergy, who were masters of the civil law.*

(2) Escarra, Thèse précitée, p. 52.

« véritable usufruitier, ayant un droit de jouissance
« temporaire sur le bien dont la nue propriété appar-
« tient au petit-fils. »

Mais, si l'idée de l'usufruit peut expliquer à la rigueur l'hypothèse des *settlements*, il n'en est pas de même pour l'*use* et il suffit pour l'écarter d'invoquer ici l'argument déjà employé pour rejeter l'hypothèse du fidéicommiss.

En effet, nous avons vu que le *feoffee to use* était, dans la majorité des cas, tenu de conserver les biens qui lui ont été transmis pour le bénéfice du *cestui que use*. Or, aucune obligation de la sorte n'existe à la charge du nu-propriétaire vis-à-vis de l'usufruitier.

Enfin, le dédoublement qui s'opère dans le système des *uses*, entre le « *legal estate* » du *feoffee to use* sanctionné par la *common law* et la « *beneficial ownership* » ou « *équitable estate* » du *cestui que use* sanctionné par l'équité fait également songer à la distinction romaine entre la propriété quiritaire du droit civil et la possession bonitaire du droit prétorien, entre le domaine utile et le domaine éminent (1). C'est ainsi que Maitland, après avoir repoussé l'hypothèse du fidéicommiss, trouve, par contre une certaine parenté entre l'*use* anglais et la *bonorum possessio* prétorienne : « notre propriété de
« l'équité, écrit-il, lorsque cette institution eut atteint
« son plein développement, avait assez de points com-
« muns avec la *bonorum possessio* prétorienne pour ren-
« dre instructive une comparaison entre les deux insti-

(1) Gaïus, II, 40.

« tutions » (1). Mais, c'est là tout l'intérêt que donne Maitland à ce rapprochement et il ajoute : « mais essayer « de faire dériver l'une de l'autre ne soutient même pas « la discussion. »

En effet, la permanence du rapport entre le *feoffee to use* et le *cestui que use* distingue nettement la propriété en équité du système anglais de la propriété bonitaire du système romain. Le titre du propriétaire bonitaire s'opposait à celui du propriétaire quiritaire, et son seul but était de prendre la place du propriétaire quiritaire, alors que le *cestui que use* se tenait aux côtés du *feoffee*, et la dernière chose qu'il désirait était que « le droit au patrimoine du *feoffee* devint le sien ». Le droit du propriétaire bonitaire n'était pas entièrement dépourvu de sanctions civiles, un certain délai étant seulement requis pour transformer, par *usucapio*, ce propriétaire bonitaire, en un propriétaire quiritaire. Au contraire, le droit du *cestui que use* ne devait jamais devenir un « *legal estate* » par des moyens de ce genre. La seule méthode permettant d'atteindre ce but était d'opérer le transfert au *cestui que use* à la demande du *feoffee to use*.

Les différences que présente l'*use* avec les diverses institutions romaines dont on l'a rapproché, sont si fondamentales qu'en dépit de l'autorité d'auteurs tels que Spence, Sanders, Blackstone, Gilbert et Digby, qui sont portés à attribuer une origine romaine à l'*use*, nous nous permettons de déclarer, avec le professeur Hanbury,

(1) Pollock et Maitland, *Hist.*, II, p. 239.

que « cette théorie peut maintenant être reléguée au magasin des antiquités pittoresques du Droit » (1).

En effet, on est maintenant d'accord pour reconnaître que toutes ces institutions romaines n'offrent avec l'*usê* que de simples analogies superficielles et, bien que quelques-unes puissent avoir eu une certaine influence sur le développement de l'*use* aux *xiii^e* et *xv^e* siècles, nous sommes forcés de rechercher ailleurs l'origine de cette institution.

II. — *Théorie attribuant à l' « use » une origine germanique*

Selon M. Holdsworth, c'est le grand juriste américain O. W. Holmes qui aurait été le premier à assigner aux *uses* et aux *trusts* une origine germanique, en les faisant dériver du *salman* (2).

Holmes a effectué ce rapprochement en se basant sur l'idée fondamentale qui est commune aux deux institutions. Cette idée qui, dit M. Holdsworth, « consiste dans la reconnaissance du devoir qui incombe à une personne à laquelle une propriété a été transférée en vue de certains buts, de réaliser ces buts », trouverait son origine dans les pratiques et coutumes des anciennes tribus germaniques (3). En effet, chez les Germains, comme

(1) Hanbury, p. 446, article déjà cité.

(2) Holmes, *Early English Equity* ; *Law Quaterly Review*, t. I, 1885, pp. 162 et suiv., reproduit dans *Select Essays in Anglo-American Legal History*, t. II, pp. 707 et suiv.

(3) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 410.

dans toute société ayant progressé suffisamment pour avoir un système juridique, si rudimentaire soit-il, le besoin s'est fait sentir d'une institution qui permette de réaliser de pareils « actes de confiance » (*trusts*). Comme l'exprime Bacon (1), l'*use* n'est rien de plus qu'une sorte de confiance générale accompli par un homme qui préfère se fier à la conscience d'un autre qu'au droit qu'il possède sur son propre patrimoine, ce qui est un fait social qui a existé et existera toujours dans toute Société organisée. Et ceci, dit-il, nous explique l'opinion de juges comme Fitzherbert et d'autres qui estimaient que les *uses* étaient de la *common law*, car la *common law* est la raison commune et la raison commune commande aux hommes d'avoir confiance les uns dans les autres (2). Or, cette institution, l'ancien droit germanique l'a connue sous le nom de *salman* ou *treuhand* ou *affatomie*. L'affatomie de la loi salique est, dans ses traits généraux, une sorte d'adoption d'héritier, « *adoptare in hereditate* » ; l'affatomie serait une adoption du donataire comme héritier ; dans certaines circonstances, un homme franc transmettait son patrimoine à un tiers, le *salman* (3), qui en acquérait la saisine à charge de dési-

(1) *Reading on the Statute of Uses*, p. 415.

(2) Y. B. 14 Henry VIII, Mich. pl. 5 ; 27 Henry VIII, Pasch. pl. 22 cité rol. II, 594, n. 5, 595 n. 1 et 2.

(3) *Salman* dérive probablement du mot *Sala* qui veut dire transfert. C'est la personne par l'intermédiaire de laquelle un transfert peut être effectué, et c'est ainsi que les autorités germaniques l'appliquent à tout intermédiaire, par l'intervention de qui un transfert a eu lieu (Caillemer, *L'Exécution Testamentaire*, 124, n. 2). — Ce mot ne se trouve pas fréquemment employé avant le XII^e siècle

gner ou d'adopter un héritier (1). Le *salman*, comme le *feoffee to use*, possédait alors les biens ainsi aliénés *ad opus*, dans l'intérêt du bénéficiaire indirect. Il devenait véritablement l'exécuteur de son auteur et l'ensemble de l'opération était, en somme, une sorte de substitution.

On a été tout naturellement amené à rechercher la filiation qui pourrait unir l'une à l'autre deux institutions aussi voisines en apparence par leurs procédés juridiques, que l'affatomie franque et le *feoffment to the use* anglais.

Par une évolution quelque peu conjecturale, semble-t-il, le système germanique aurait inspiré en Angleterre la pratique très ancienne du *temporary trust of land* qui n'aurait été que l'acheminement vers la théorie de l'*use* dans son état définitif. On voit peu à peu toutes ces idées se préciser durant le cours du XII^e siècle. Maitland remarque, par exemple, que dans un acte d'aliénation entre deux tenanciers, le seigneur intervient parfois entre le vendeur et l'acquéreur, pour jouer le rôle du *salman* germanique ; le vendeur abandonne (*surrenders*) une terre au seigneur (*landlord*) au bénéfice (*to the use*) de l'acquéreur par un acte authentique appelé *rod*, et le seigneur livre ensuite la terre à l'acquéreur par la même formalité (2). Peu à peu, sous l'influence de certaines

(*Ibid.*) Cf. Goffin, *The Testamentary Executor*, 24 ; on le trouve de façon évidente dans la loi salique (1.46 De hac famirem) à propos de la transmission de la propriété ; voir aussi la Thèse de M. Bunnag (D), *De l'Exécution Testamentaire en Droit Anglois*, Paris, 1930.

(1) Pollock et Maitland, pp. 228 et suiv.

(2) Cf. la savante note de M. Maitland dans *The History of*

circonstances extérieures (croisades, apparition de la richesse mobilière, par exemple) la pratique des aliénations fiduciaires (*surrenders to the use*) acquit une importance sans cesse croissante. L'habitude s'introduisit chez les donateurs et les testateurs de désigner une affectation particulière aux terres et aux sommes d'argent dont ils gratifiaient les monastères et les abbayes. « Nous pouvons observer, dit Maitland, que certains immeubles et revenus d'un établissement religieux furent fréquemment consacrés à quelque objet spécial ; ils avaient été donnés au couvent *to the use* d'une bibliothèque, ou bien *to the use* d'une infirmerie. » (1).

Seulement, comme il était impossible de faire à la *corporation* une gratification directe, on s'adressait à une personne interposée qui jouait le rôle du *feoffee to use* et qui acquérait la propriété (*legal estate*) des biens donnés, à charge d'en disposer conformément à la volonté de son vendeur. Ainsi, le *feoffee to use*, du très ancien droit anglais correspond point par point au *salman* du vieux droit germanique, comme il est décrit par Beseler il y a environ cinquante ans. C'était celui à qui la terre avait été transférée pour qu'il en disposât selon les intentions de son auteur (2).

C'est l'extension du principe ainsi reconnu qui a fait de cette institution, grâce aux effets qui y furent atta-

English law, II, p. 234, par. IX ; Voir aussi Maitland, 8 *Law Quarterly Review*, pp. 128 et suiv.

(1) Maitland, *Equity*, p. 229.

(2) Lord Justice O. W. Holmes, *L. Q. R.*, I, 1885, pp. 162 et suiv.

chés, l'ancêtre de bien des institutions importantes du droit moderne (1).

a) Holdsworth considère le *salman* comme l'ancêtre de l'exécuteur testamentaire.

C'est l'existence de cet exécuteur — à qui le testateur pouvait imposer de nombreuses obligations — qui rendait possible à certaines personnes, dans leur testament, de faire réaliser leurs volontés quant à la manière dont leurs biens devaient être employés après leur mort.

b) C'est à cette institution que nous devons nous reporter pour trouver les débuts de la loi sur la fiducie (*bailment*) et la représentation (*agency*) (2).

c) C'est là, enfin, nous dit Holdsworth, que nous devons chercher l'origine des premières concessions d'*uses* (3).

Comme le *salman*, le *feoffee to use* occupait pour le compte d'un autre, le *cestui que use* et c'était parce que le *feoffee* pouvait imposer à ce dernier de nombreuses obligations que les propriétaires fonciers acquéraient, avec son concours, le pouvoir d'employer à divers usages leur terre, pouvoir dont les avait privés les règles rigides de la *common law* du Moyen âge (4).

Comme nous venons de le voir, le droit germanique,

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 411.

(2) P. et M., II, 226-227.

(3) Holmes, *L. Q. R.*, I, 163-164; pour une comparaison entre le *salman* du droit Lombard et le *feoffee to use*, voir Maitland, *Corporation & Trust, Collected Papers*, III, 327, 332, 345-346 et pour un bon exposé des rapports du *salman* avec le testament voir Goffin, *op. cit.*, pp. 24-33.

(4) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 417, 436, 437, 438, 443.

était donc familiarisé avec l'idée qu'un homme qui occupe une propriété pour le compte d'un autre ou pour son « *use* », est obligé d'accomplir la mission de confiance ou *trust* dont il est chargé.

C'est ainsi que, dès l'époque la plus ancienne, nous trouvons plusieurs exemples dans lesquels cette idée se dégage très nettement (1).

a) Des formules franques de l'époque mérovingienne parlent de la propriété donnée à une église « *ad opus sancti illius* ».

b) Les *Mercian Landbooks* du ix^e siècle parlent des terres aliénées « *ad opus monachorum* » (2).

c) Le *Domsday Book* parle de *geld*, ou argent, ou *sac et soc* tenus « *ad opus regis ou reginie, ou vice-comitis* » (3).

d) Les lois de Guillaume I^{er} parlent du *Sheriff* tenant de l'argent « *al os le rei* » (4).

Mais, jusqu'au moment où la loi va commencer à se développer en un système régulier, le développement pris par l'idée que nous venons de dégager est difficile à déterminer.

Nous avons vu que ce développement a commencé avec la renaissance du droit romain aux xii^e et xiii^e siècles (5).

Avec les débuts de la *common law* qui coïncident avec

(1) Voir les exemples recueillis dans Pol. & M., II, pp. 231-232.

(2) Cité *ibid.*, d'après Kemble, Code Dipl., V, 66.

(3) Cité d'après D. B. I. 60 b., 209.

(4) Cité d'après les *Leges Wilhelmi*, I, 2 § 3 ; voir Holdsworth, *Hist.*, II, p. 418.

(5) Holdsworth, *Hist.*, II, pp. 145-149 et 174-207.

cette renaissance du droit romain, nous allons voir la position que va y prendre cette idée de détenir une propriété pour le compte d'une autre personne ou pour son « *use* ».

III. — Développement aux XII^e et XIII^e siècles

Ici, nous devons faire remarquer qu'une des caractéristiques de la *comimon law* au Moyen Age est la division fondamentale des biens, d'une part en *chattels*, protégés et recouvrables par des actions personnelles, et d'autre part en *hereditaments*, protégés et recouvrables par des actions réelles (1).

Dans ces deux branches du droit, l'idée que nous étudions a eu une histoire très différente.

En ce qui concerne les *chattels*, il y a lieu d'observer d'abord qu'ils pouvaient être légués par testament et c'est pourquoi le *salman* du droit germanique se transforma bientôt en un exécuteur (2).

Là encore, depuis une époque reculée, le caractère personnel de l'action de *detinue*, au moyen de laquelle une personne ayant droit à des *chattels* pouvait recouvrer, soit les *chattels* mêmes, soit leur valeur équivalente, d'un *bailee*, (fiduciaire), ou *finder*, augmentait le caractère personnel de l'obligation de restituer qui incombait à la personne à laquelle la chose avait été confiée, ou qui

(1) Holdsworth, *Hist.*, III, pp. 26-29.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, p. 564.

avait pris possession d'une chose qui ne lui appartenait pas (1).

Le développement de l'action personnelle qui protégeait la possession et la propriété, en matière de *chattels*, renforça cette idée.

La création de l'action de *trover* (2) et l'extension de l'action de *detinue* (3) rendirent possible la reconnaissance de leurs droits, non seulement au bailleur et au possesseur dépossédé, mais aussi à la personne pour

(1) Voir, pour le caractère personnel de l'action de *detinue*, le *Core's Case* (1536), Dyer, p. 22 b; Holdsworth, *Hist.*, III, pp. 324-328 et pp. 348-351, pour son développement au Moyen âge.

(2) L'action de *trover* (du français trouver), était à son origine accordée pour des biens que le demandeur avait perdus et que le défendeur avait trouvés. Elle fut par la suite accordée à l'encontre de toute personne qui, ayant obtenu régulièrement la possession de certains biens, les a employés, à tort, à son usage. Mais, tandis que l'action de *trover* visait principalement à obtenir une réparation pécuniaire, l'action de *detinue* était introduite pour obtenir la chose elle-même, *in specie*, ou à défaut sa valeur (*Wharton's Law Lexicon*, 13^e éd. 1925, v^o *Trover* ; voir aussi, Barda (E), *De la « Specific performance » ou exécution « in specie » dans les contrats, en droit anglais comparé*, Thèse Paris, 1928).

(3) L'action de *detinue* était basée sur l'exercice du droit de propriété du demandeur, soit en vertu d'une dépossession volontaire de sa part (gage, dépôt, commodat, location mobilière ou contrat de transport) soit sur une détention injuste du défendeur (détournement, par exemple). Dans les deux cas, si la chose ne pouvait pas être trouvée, le demandeur n'avait plus droit qu'à sa valeur. Il suffisait donc au défendeur de cacher la chose pour se soustraire à la remise *in specie* (*Ibid.* v. *Detinue*^o ; Mackay, *La revendication des meubles en droit anglais par comparaison avec le système français*, Thèse Paris, 1924, p. 61 ; El Sayed Ali El Moghazy, *De la revendication des meubles en droit comparé*, Thèse Paris, 1927.

l'use de laquelle les biens (*chattels*) avaient été confiés (*bailed*) (1).

De même, le droit de celui pour l'use duquel on avait versé une somme d'argent était protégé par l'action d'*account* (2).

Le bénéficiaire de l'use d'un *chattel* ou d'une somme d'argent se trouvait donc protégé auprès des cours de *common law* par les actions de *trover*, de *detinue* et d'*account*. En fait, si ces actions et les idées qu'elles impliquaient s'étaient développées, la *common law* aurait pu s'étendre à certaines matières qu'elle ignore et qui devinrent plus tard le domaine propre de l'Equité.

Ainsi, d'une part, en raison de cette reconnaissance du droit de disposer des *chattels* par un testament dont l'exécution était sanctionnée par les cours ecclésiastiques, d'autre part, en raison du caractère de biens périssables des *chattels*, lequel rendait nécessaire que les droits existants sur eux fussent protégés par des actions personnelles (*detinue* et *account*) basées sur l'obligation de restituer, la *common law* avait, depuis une époque très ancienne, reconnu le droit de la personne pour le compte de laquelle une autre détient un bien et elle avait sanctionné ce droit à l'encontre du tenancier.

Que ce fut là, en fait, la reconnaissance d'un *trust*, nous en trouvons mention dans Blackstone : « Il y a
« d'autres *trusts*, dit-il, qui sont reconnus par les Cours
« de *common law* (court of law), tels que les dépôts et

(1) Ames, *Origin of Uses, Select Essays in A. A. L. H.*, II, 743, n. 3-4.

(2) Ames, *ibid.*, 743-745.

« toutes les formes de *bailments*, et plus spécialement
« ceux qui impliquent une obligation de rendre compte
« d'une somme d'argent pour l'*use* d'une autre per-
« sonne. » (1).

Au contraire, en matière d'*hereditaments* (biens immobiliers), on remarque que l'idée de détenir un bien pour l'*use* d'une autre personne fut graduellement éliminée de la *common law*. Les principales raisons doivent en être cherchées, d'abord dans la nature de la propriété et le caractère des droits reconnus par la *common law* sur ces *hereditaments* ; ensuite, dans la nature des actions par lesquelles cette propriété et ces droits étaient protégés.

La propriété du *freeholder* (franc tenancier) protégée par une action réelle était d'une nature supérieure à la propriété du possesseur de *chattels*, laquelle était protégée seulement par une action personnelle : en conséquence, le droit du premier était déterminé avec beaucoup plus de précision. Il s'ensuit que les droits de ceux qui possédaient sur la terre des *interests* reconnus par la loi, étaient mieux définis que les droits des propriétaires de *chattels*. Ceci s'explique en partie par le fait qu'au début du Moyen Age, le droit du *landlord* était beaucoup plus qu'un simple droit sur la propriété (2). Le droit foncier contenait une large partie, peut-être la plus large, de ce qui constitue actuellement le droit public. Il en résultait que, reconnaître le droit d'une personne non saisie de la terre ou ne possédant pas un

(1) *Comm.*, III, p. 432.

(2) Holdsworth, *Hist.*, II, p. 260.

estate défini, aurait été fournir des moyens d'éluder les obligations attachées à la terre, obligations sur l'accomplissement desquelles toute société féodale était établie.

Ceci est dû aussi, en partie, au fait que le droit foncier étant beaucoup plus développé qu'aucune autre branche de la *common law*, souffrait par cela même beaucoup plus de la fixité précoce des règles de la *common law* (1) ; en partie, ensuite, au fait que l'interdiction de tester, en ce qui concerne les biens fonciers (2), sauf en quelques endroits en vertu de coutumes particulières (3), empêchait la *common law* de reconnaître un exécuteur qui détenait pour le compte d'un autre, et lui permettait seulement de reconnaître un héritier qui détenait pour son propre compte (4).

IV. — Période d'incertitude quant à la condition de l' « use »

Mais, ce ne fut pas sans efforts qu'on arriva ainsi à éliminer le droit (*interest*) de celui pour le compte duquel un autre détenait l'*use*. Aux XII^e et XIII^e siècles, il n'était en aucune façon certain que ce droit (*interest*) ne pourrait pas être protégé.

Il est clair, d'après les actes de transferts mêmes, et d'après les *cases* qui vinrent devant les Cours de Justice, qu'on avait l'habitude de transmettre des terres « *ad*

(1) Holdsworth, *Hist.*, II, pp. 591-597.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, pp. 75-76.

(3) Holdsworth, *Hist.*, III, pp. 271. 273-274.

(4) Holdsworth, *Hist.*, III, p. 575 et n. 8.

opus » ou « *in usum* », au profit ou pour l'usage de certaines personnes.

C'est ainsi que nous trouvons, dans le *Ramsey Cartulary*, un acte (*deed*) de 1080-1087, par lequel un certain Eudo « Dapifer Regis » se met d'accord avec un abbé afin que lui, Eudo, tienne une certaine terre « *ad opus sororis suæ muriellæ* » durant leur vie commune, et qu'après leur mort cette terre et d'autres appartenant à Eudo aillent « *ad usum fratrum eternaliter* » (1).

Dans le *Bracton's Note Book*, il y a plusieurs *cases* dans lesquels figure l'*opus* (2). En 1224, par exemple, nous y trouvons qu'on constate qu'un homme, avant de partir pour la Terre Sainte, a confié la *custody* (garde) de sa terre à un certain Wydo, son frère, « *ad opus puerorum suorum* » (3).

En 1233, un jury reconnaît qu'un homme a investi (*enfeoffed*) son plus jeune fils Peter, âgé de sept ans, en lui transférant la *saisine* (*livery of seisin*) sur sa terre, « *et postea tradidit terram illam cuidam Magistro Radulfo sicut ad custodiendam ad opus ipsius Petri, et postea commissa fuit cuidam Davidi similiter ad custodiendum ad opus ipsius* » (4).

En outre, les propriétés des communautés religieuses

(1) Ramsay, *Cart.* II, 257-258, cité P. et M., II, 232 et v. aussi exemples ci-cités.

(2) Voir P. et M., II, 233 pour une liste de ces *cases*.

(3) *Bracton's Note Book*, n° 999 : « *Et Robertus post mortem patris sui tenuit eandem terram... et habuit filios et ixit in terram sanctam, et commisit terram illam custodiendam Wydoni fratri suo ad opus puerorum suorum* ».

(4) *Ibid.*, n° 754.

étaient souvent affectées à des buts définis (*specific uses*); et ces affectations donnaient bien souvent lieu à des conflits qui familiarisèrent les gens avec l'idée qu'une personne peut tenir une terre au profit (*in the use*) d'une autre. Ainsi, Maitland nous signale que, dans une phase du conflit intervenu entre l'Archevêque de Canterbury et les moines de Canterbury, Henry II reçut de l'Archevêque trois manoirs, « *ad opus trium obedientiariorum, cellarii, camerarii, et sacristæ* » (1).

En fait, ces pratiques étaient si courantes dans la première partie du xiii^e siècle, qu'on pouvait, nous raconte Holdsworth (2), demander à un jury, après avoir constaté qu'un certain Robert détenait un *hundred*: « *ad opus ejus, utrum ad opus proprium vel ad opus ipsius Ricardi.* »

A cette question, les jurés répondirent qu'ils l'ignoraient (3). Sans aucun doute, l'impossibilité de découvrir des faits de cette nature avec le concours d'un jury fut une des raisons puissantes qui poussèrent la *common law* à les ignorer. Sur les questions de saisine, le jury pouvait statuer, mais les *uses* restaient en dehors de sa compétence. C'est pourquoi les juges se refusaient à reconnaître aucun droit en dehors de celui de la personne effectivement saisie.

(1) P. et M., II, 234.

(2) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 415.

(3) Cité *ibid.* 233, d'après Assize roll, n^o 1182, n. 8 : « *Dicunt (Juratores) quod expleta inde capit sed nesciunt utrum ad opus suum proprium vel ad opis ipsius Ricardi quia nesciunt quid inde fecit.* »

V. — Des « *uses* » de terre non reconnus
par la « *common law* »

L'époque de Bracton fut celle où commença à se poser la question des *uses* de terre. On ne savait pas d'une façon certaine quels étaient les effets que pouvaient produire les charges dont il était possible d'affecter une donation. Il n'était pas non plus certain qu'on ne pouvait pas disposer des terres par ce moyen. Des considérations d'ordre public d'abord, la législation du règne d'Edouard I^{er} ensuite, et enfin l'évolution du caractère des juges, donnèrent une solution à ces questions. L'*use* fut banni du droit foncier et l'élasticité du droit fut sacrifiée à sa certitude et à sa fixité. En 1379, les juges avaient été consultés par le Parlement sur la question de savoir si une demande adressée par Edouard III à ses *feoffees* à l'effet d'exécuter certaines charges attachées au *feoffment* pouvait être sanctionnée par la *common law*.

Ils répondirent que la *common law* ne pouvait prendre en considération aucune charge frappant l'*estate* du *feoffee* de terre, à moins que cette charge ne soit conforme aux règles strictes de la *common law* (1).

(1) R. P., III, 60 2 Rich. II, n° 26 : « A laquelle question lesditz
« justices disoient que si le doun suis dît fuist simple, come dît est,
« sanz parlaunce devant le doun, ou sur le doun, ou sur la liveree
« d'aucune charge ou fesance que les enfeoffez deussent faire ; que
« par nulle prière faite à eux après ceo qu'ils furent en possession,
« nomement par la Charte de Roi qu'est de Record, le dît doun

Ces conditions doivent être fixées à l'époque du *feoffment* et seuls le *feoffor* et ses héritiers peuvent en profiter (1).

De ce qu'on ne pouvait pas les imposer après que le *feoffment* avait été fait, et qu'une tierce personne en faveur de laquelle on les avait imposés ne pouvait les invoquer contre les *feoffees*, il était dans presque tous les cas impossible de les employer dans le but d'en faire profiter d'autres personnes que le *feoffee*.

Donc, à moins que le *cestui que use* ne fut le *feoffor* lui-même ou ses héritiers, et à moins que l'*use* n'ait été déclaré à l'époque du *feoffment*, ce droit était ignoré de la *common law* ; même un *covenant* (acte scellé) n'aurait pas été plus efficace, car il ne pouvait lier que les parties et leurs héritiers.

Mais l'*use* était une disposition trop commode, et déjà trop souvent employée pour pouvoir disparaître, malgré l'attitude prise à son égard par les juges de *common law*.

L'effort des Franciscains pour vivre sans propriété montre bien le rôle qu'elle a joué au cours du Moyen Age (2).

En Angleterre, comme ailleurs, les frères se trouvèrent bientôt dans la situation de *commodataires*, ou usufruitiers, ou bénéficiaires d'un *opus* ou d'un *usus* (3).

« précédent quel fuist adonques simple, ne poet estre fait condicional. »

(1) Holdsworth, *Hist.*, II, p. 594.

(2) Lea, *History of the Inquisition*, III, 5-8, 27-30, 130-146 ; P. et M., II, 229, 235-236.

(3) *Monuments Franciscana* (R. S.) 16 (*Commodatum*), 17 (*Usu-*

Or, en 1279, la bulle *excit qui seminat* déclara que cet *usus* n'était pas une propriété.

Mais une disposition qui fait du *legal owner* (propriétaire selon la *common law*) de la propriété l'exécuteur des volontés du bénéficiaire, en ce qui concerne cette propriété, donnera au bénéficiaire la faculté d'en disposer librement et secrètement, soit pendant sa vie, soit pour après sa mort.

Elle donnera au bénéficiaire tous les avantages de la propriété et cependant ne le soumettra à aucune des sujétions auxquelles celle-ci entraîne.

Un stratagème si intéressant ne devait vraisemblablement pas être abandonné par les propriétaires, simplement parce que la *common law* refusait de le reconnaître.

Mais son adoption, de plus en plus étendue, souleva naturellement de graves problèmes pour l'Etat. D'un côté, refuser d'en reconnaître l'existence était donner une prime à la fraude, ce qui était entièrement contraire à cette idée qui domine le Moyen Age, à savoir que le but suprême de la loi est le maintien de la justice et de l'équité. En 1402, les Communes supplièrent qu'on trouvât une sanction à appliquer aux *feoffees* déloyaux qui disposaient des terres dont ils avaient été investis en *trust*. (1).

fruct), *ibid.* (ad opus) : voir *ibid.* 494 pour un acte de 1224, et 498-507 pour une liste de donations faites entre 1224 et 1351.

(1) 3 R. P., 511 (4 Henry IV), n° 112 : « *Item prient les Communes*
« *que par la ou Grantz des Rents chargez, et auxi Feoffementz en*
« *demesne, sont fait a desloials persones per voie d'affiauncez de*

A cela le Roi répondit qu'il délibérerait jusqu'au prochain Parlement.

La pétition fut rapportée au Conseil du Roi. Nous ignorons quels en furent les résultats pratiques, mais c'est depuis cette époque environ que les *bills* en Équité devinrent fréquents (1).

D'autre part, la reconnaissance et la protection du droit de la personne pour l'usage de laquelle la propriété était détenue, pouvait être le prétexte de fraudes et cons-
 « perfourmer les volunteez du tielx Grauntours et Feoffours, les-
 « queux desloialx personnes per fauxine grauntont mesmes les Rentz
 « as autres personnes, et les tenantz attorment; et suxi tielx feoffez
 « chargent les Tenementz en demesne sanz assent de lour Graun-
 « tours et Feoffours en quelles cases il n'ad null remédie, s'il ne
 « soit ordeigne par le Parlement. »

(1) Les plus anciens *bills* dont nous ayons connaissance sont les suivants, selon l'ordre chronologique, jusqu'à la fin du règne d'Henri VI :

Godwyne v. Profyt, 10 Seld. Sel. Cas. Ch. n° 45 (after 1393) ;
Holl. v. Debenham, *ibid.*, n° 71 (1396-1403) ; *Chelmewyke v. Hay*,
ibid., n° 72 (1396-1403) ; *Byngeley v. Grymesby*, *ibid.*, n° 99 (1399-
 1413) ; *Whyle v. White*, *ibid.*, n° 100 (1399-1413) ; *Dold v. Bro-*
wing, Cal. Ch. XIII (1413-1422) ; *Rothenhale v. Wynchingham*, 2 Cal.
 Ch. III (1422) ; *Messynden v. Pierson*, 10 Seld. Soc., Sel. Cas.
 Ch. n° 117 (1417-1424) ; *Williamson v. Cook*, *ibid.*, n° 118 (1417-
 1424) ; *Hubert v. Brasyer*, 1 Cal. Ch. XXI (1429) ; *Arundell v.*
Berkeley, 1 Cal. Ch. XXXV (1435) ; *Rons v. Fitz Geoffrey*, 10 Seld.
 Soc. Sel. Cas. Ch. n° 138 (1441) ; *Myrfyne v. Fallan*, 2 Cal. Ch.
 XXI (1446) ; *Felbrigge v. Damme et Scoles v. Felbrigge*, 2 Cal. Ch.
 XXIII and XXVI (1449) ; *Saundre v. Gaynesford*, 2 Cal. Ch. XXVIII
 (1451) ; *Anon*, Fitzh. Abr. Sub. pl. 19 (1453) ; *Edlyngton v. Eve-*
rard, 2 Cal. Ch. XXXI (1454) ; *Breggeland v. Calche*, 2 Cal. Ch.
 XXXVI (1455) ; *Goold v. Petit*, 2 Cal. Ch. XXXVIII (1457) ; *Anon*,
 Y. B. 37 Henry VI, f. 35, pl. 23 ; *Walwine v. Brown*, Y. B. 39 Henry
 VI, f. 26, pl. 36 ; *Furby v. Martyn*, 2 Cal. Ch. XL (1460).

tituer un moyen d'éluder des obligations légales, au détriment des individus et de l'Etat. C'est pourquoi de nombreux statuts de la dernière partie du xiv^e siècle ont édicté des mesures destinées à réprimer les fraudes ayant pour but de frustrer les créanciers, ou de tourner les lois sur la main-morte, ainsi qu'à empêcher les *feoffments to use* faits par des *disseisors* (possesseurs illégaux).

En résumé, nous pouvons constater que, d'une part, le droit du bénéficiaire de l'*use* obtient protection auprès de la Cour du Chancelier, mais que, d'autre part, ce droit est contrôlé et réglé par le législateur.

Nous sommes amenés ainsi à étudier, d'abord le développement de l'*use* dans les Cours d'Equité, et ensuite le contrôle que le législateur y a apporté.

CHAPITRE II

LE DEVELOPPEMENT DES « USES » A LA COUR DU CHANCELIER

SECTION I. — INTRODUCTION HISTORIQUE

Bien que nous dussions remonter au *fideicommissum* ou au *salman*, ou *treuhand*, pour trouver l'origine de cette idée, à savoir que la propriété peut être confiée par son propriétaire à une personne qui ne devra en user que selon sa volonté, la forme qu'a prise cette idée dans la loi anglaise provient entièrement de la manière dont le droit de celui qui confie son bien et de celui qui en profite (*cestui que use*) a été protégé par le Chancelier.

L'*use* est le produit de la juridiction d'équité du Chancelier (1).

I. — Raisons pour lesquelles les « uses » n'ont pas été sanctionnés par les Cours de « common law »

On s'est demandé pourquoi les Cours de *common law*, saisies de questions portant sur les *uses*, n'avaient point

(1) Ames, *Essays*, A. A. L. H., II, 742. En fait, il en est ainsi pour tout le système de l'équité. Voir Holdsworth, *Hist.*, II, pp. 346-347. L'histoire de l'*use* n'est qu'un exemple particulier du principe général.

voulu, ou point su, assurer leur protection, tout en veillant à l'application des règles de droit que l'on cherchait à éluder.

Avec quelque peu d'ingéniosité, cela leur eût été certainement possible (1) et il semble qu'au xvi^e siècle, les juges de Westminster en aient éprouvé du regret (2).

Mais, déjà des précédents les liaient. Au xv^e siècle, ils avaient expressément proclamé leur incompétence (3).

La véritable raison doit en être trouvée dans la procédure des Cours de *Common law*. L'absence de règles de procédure permettant de juger les cas comportant un abus de confiance constituait une des raisons pour lesquelles la *common law* se refusait à en connaître. En effet, on ne trouvait point dans le registre des brefs l'action susceptible de sanctionner l'obligation de cons-

(1) En ce sens, Maitland, *Equity*, pp. 7 et 29. Voir aussi Hanbury, Bulletin mensuel de la Soc. de Législ. Comp., juillet-sept. 1929, p. 450, où il écrit : « La *common law* était rigide et lente à s'adapter à de nouvelles idées, mais le fait qu'elle était capable de « mettre en œuvre une imagination créatrice, lorsqu'elle le voulait, « est démontré par les fictions audacieuses au moyen desquelles les « Cours de l'Echiquier et du Banc du Roi empiétèrent sur la compétence de la Cour des Plaids Communs ». Voir Lévy-Ullmann, *Syst. Jur.*, pp. 103-105 et pp. 112-113.

(2) Cf. Holdsworth, *Hist.*, II, 3^e éd., p. 595 et la décision citée n. 2 (Y. B., 27 Henry VIII, Pasch., pl. 22).

(3) Y. B., 4^e éd., IV, Pasch., pl. 9 (per Moile, Juge) : « C'est bon « mater d'estre en Chancery.... car per conscience de ce en le Chancery home avera remedy sur l'entent de tiel feoffment; mes icy « per cours de comen ley en le comen Bank ou Bank le roy, « autrement est, car le feoffee avera la terre, et le feoffer encontre « son feoffment demesne ne justifiera. » Cf. Holdsworth, *Hist.*, II, 3^e éd., p. 593, n. 4.

cience qui était l'essence de l'aliénation fiduciaire. En outre, la preuve devant le jury ne permettait point l'interrogatoire du défendeur. « Un système de droit qui « ne veut jamais contraindre, qui ne permet même pas « au défendeur de faire la preuve, un système qui ren- « voie toute question de fait devant le jury n'est pas « compétent pour traiter d'une manière adéquate des « relations fiduciaires » (1).

Au contraire, la juridiction du Chancelier était merveilleusement appropriée à ces fins par la souplesse et la simplicité de sa procédure, par la comparution obligatoire et l'interrogatoire serré du défendeur ; enfin et surtout, par la personnalité même du Chancelier » (2). En effet, elle n'avait pas le jury comme seule et unique ressource pour le constat des faits litigieux. Le Chancelier pouvait convoquer les parties et leur faire subir un interrogatoire. Par là, il lui était possible de connaître les raisons véritables de ces combinaisons privées qui étaient en général à la base des *uses*. Nul mieux que cet homme d'Eglise n'était qualifié pour purger la mauvaise conscience du *feoffee to use* infidèle à ses promesses. N'étant pas lié à un système rigide d'actions, le Chancelier pouvait, au moyen du *bref de subpoena*, intervenir au nom de la conscience pour contraindre le *feoffee* à remplir honnêtement et honorablement son engagement d'obéir aux instructions du *feoffor*.

Théoriquement, la *common law* aurait pu sanctionner

(1) Maitland, *Equity*, p. 7.

(2) Lévy-Ullmann, *Syst. Jur.*, p. 503.

un abus d'*use* comme un manquement à un contrat. Dans la première moitié du *xv^e* siècle, au moyen de l'action d'*assumpsit*, on aurait pu faire verser des dommages et intérêts au *feoffor* si les *feoffees* avaient traité la propriété autrement qu'ils s'étaient engagés à le faire (1). Mais, à cette époque, l'occasion avait été perdue une fois pour toutes, le Chancelier ayant déjà pris en main cette institution (2).

En outre, pour deux autres raisons, l'action d'*assumpsit*, même sous une forme plus étendue, aurait fourni un remède aussi impropre qu'insuffisant.

En premier lieu, la raison pour laquelle les *conditions* ou charges et les *covenants* étaient incapables de produire les effets de l'*use*, empêchait aussi l'action d'*assumpsit*, même sous une forme développée, de fournir le moyen adéquat.

C'était seulement le *feoffor* qui pouvait actionner et, dans bien des cas, ce n'était pas le *feoffor*, mais la personne bénéficiant de l'*use* attaché au *feoffment* qui requérait protection. Nous verrons que c'était bien souvent les personnes que le *feoffor* voulait avantager par son testament qui en appelaient au Chancelier pour être protégées (3).

(1) Maitland, *Equity*, p. 28 ; Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 418.

(2) Maitland, *Equity*, p. 29.

(3) Maitland, *Equity*, p. 31 ; voir comme exemple le testament de *John of Gaunt*, cité dans *Test. Ebor. Surt. Soc.*, I, 223-239, il était impropre de donner le remède à l'héritier de *John of Gaunt*, car il était le premier intéressé à briser le testament qui était au profit des Beauforts.

En second lieu, traiter les rapports créés par la cession de la propriété en *use* comme un contrat sanctionné par l'action d'*assumpsit* n'aurait pas été une solution satisfaisante même pour le *feoffor*. En admettant qu'il en fût ainsi, le propriétaire n'aurait eu qu'une *chose in action* (droit incorporel). Or, d'après les règles de la *common law*, ce droit aurait été incessible. Mais notre propriétaire foncier n'avait nulle envie de changer son droit de propriété contre une créance inaliénable.

Ce qu'il fallait, c'était un moyen personnel de se défendre contre les *feoffees*, moyen qui ne soit d'ailleurs pas exclusivement personnel pour ne pas empêcher des personnes autres que celle qui avait créé l'*use*, de pouvoir s'en servir en justice. Mais un tel remède était tout-à-fait en dehors de ce qu'on pouvait trouver dans le registre des *writs* (1).

C'est pourquoi, soit que nous considérions les principes au nom desquels le Chancelier pouvait intervenir, soit que nous considérions la procédure de sa Cour, ou encore la liberté avec laquelle celle-ci pouvait se libérer de toutes les formes d'actions, nous apercevons aisément que le Chancelier et sa Cour étaient admirablement placés pour exercer leur juridiction sur l'*use*, tandis qu'au contraire, les Cours de *Common law* l'étaient aussi mal que possible.

(1) Bacon, *Reading on the statute of uses* (Works, Ed. Spedding), VII, p. 404.

II. — *Epoque à laquelle la Cour du Chancelier assumait cette juridiction*

Nous pouvons conclure, d'après les pétitions des Communes présentées en 1402, que vers le début du xv^e siècle, la pratique de transférer la propriété en use était assez répandue pour attirer l'attention sur les fraudes qui pouvaient provenir de ce fait que la *common law* ne la connaissait pas. Le fait est confirmé non seulement par les archives (*records*) du Conseil du Roi et de la Cour du Chancelier, et par les *Year Books*, mais aussi par la collection des testaments de l'époque.

Dès 1350, le Conseil du Roi eut à examiner le cas d'un défendeur à propos d'un *feoffment d'use* de terre et de biens meubles (1).

La plus ancienne *pétition* (demande) jugée par le Chancelier, qui soit relative à ces questions, remonte environ à l'année 1393 (2).

Sa juridiction s'étendit très rapidement, de telle sorte qu'elle était bien établie dès le premier quart du xv^e siècle. Le *case* le plus ancien qu'on puisse relever dans les *Years Books* où de semblables aliénations fiduciaires

(1) *Select cases before the Council* (s. s.) 33-34 ; il est fait allusion à des transferts de ce genre dans un *case* de 1402 ; *ibid.*, 90.

(2) *Godwyne, v. Profyt, Select cases in Chancery* (s. s.) n^o 45, p. 48, dont la date se situe peu après 1393.

apparaissent ostensiblement, date de 1371 (1) ; il y a un autre *case* mentionné en 1385 (2).

C'est vers la même époque que l'*use* commence à apparaître dans les testaments. Le testament de Henry Percy, de 1349, ne contient aucune instruction pour les *feoffees of uses* (3).

Un testament de 1355, qui mentionne certaines instructions se rattachant à la création d'un *use* est exécuté sous la forme d'un acte sous sceau (*deed*). Mais le premier testament renfermant de nombreuses instructions concernant les *feoffees* est le testament de Lord Latimer de 1381 (4).

A partir de cette époque, des instructions de ce genre deviennent de plus en plus fréquentes dans les testaments des propriétaires fonciers. Nous devons donc en conclure qu'au début du xv^e siècle, la juridiction sur les *uses* avait commencé à se développer dans la Cour du Chancelier.

(1) Y. B., 44, éd. III, Trin., pl. 34.

(2) Bellewe, Tit. *Collusion* 99 ; l'*use* signifié par testament, l'objet du testament étant de retirer au lord sa tutelle ; et depuis, il y est fait plusieurs fois allusion dans les *Years Books* du règne d'Henri IV (Y. B., 5 Henri IV, Hil., pl. 1 c. ; 7 Henri IV, Mich., pl. 1 ; 9 Henri IV, Mich., pl. 23 ; 10 Henri IV, Mich., pl. 3 ; 11 Henri IV, Hil., pl. 30.

(3) Test. Ebor (Surt. Soc.), I, pp. 57-61.

(4) Test. Lbor. I, pp. 113-116 ; v. Maitland, *Equity*, p. 30, n. 1 ; Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 420.

III. — *Raisons pour lesquelles les « uses » de terre*

(*Uses for land*)

étaient plus fréquents que les « uses » de « chattels »

Nous devons faire remarquer tout d'abord que ce n'est qu'occasionnellement que nous nous trouvons en présence d'uses de *chattels* (1). Dans la grande majorité des cas, c'est la terre qui est ainsi transférée au moyen d'un *use*.

Il y a plusieurs raisons à ce fait.

En premier lieu, les *chattels* pouvaient être légués par testament. Or les Cours ecclésiastiques assuraient l'exécution des obligations incombant à l'exécuteur testamentaire envers le bénéficiaire, de la même manière que la Cour du Chancelier le faisait pour celles du *feoffee* envers le *cestui que use*.

En second lieu, les actions de *debt*, de *detinue* et d'*account* fournissaient un recours assez satisfaisant lorsque les biens meubles ou l'argent avaient été confiés à l'*use* d'un bailleur ou d'une tierce personne.

En troisième lieu, nous devons nous souvenir qu'à cette époque, les *chattels* consistaient surtout en objets destructibles, tels que meubles, cuirasses, vêtements ou livres. Les *chattels* de plus grande valeur étaient en effet souvent transmis par héritage et considérés comme des biens fonciers (2).

(1) *Select Cases in Chancery* (s. s.) n° 72 (Henry IV) ; 116 (1413-1417) ; *Wilflete, v. Cassyn* (Hy VI), 2 Cal. Ch. XXXIII-XXXIV ; Y. B., 4. Ed. IV. Mich., pl. 20.

(2) Voir à ce sujet : *Hill' v. Hill*, 1897, I. Q. B. 494-496 per Chitty L. J.

Pour cette raison principalement, les *trusts* portant sur ces objets ne sont pas très fréquents, même de nos jours. Ce n'est qu'à l'époque moderne, avec l'apparition du capital accumulé et investi sous forme de valeurs (*stock*), que nous arrivons à cette forme de la propriété mobilière qui tient du caractère perpétuel de la terre. Ce n'est également qu'à ce moment que les *trusts* des biens meubles deviendront aussi importants que ceux des biens immeubles. C'est pourquoi l'histoire primitive de l'*use* est plutôt l'histoire de l'*use* de terre (1).

SECTION II. — DÉVELOPPEMENT DES « USES » DEPUIS LA FIN DU XV^e SIÈCLE JUSQU'AU STATUT DES « USES »

Si l'intervention du Chancelier, en matière d'*uses* de terre, s'était bornée à faire simplement respecter par le *feoffee* les instructions données par le *feoffor*, il ne serait sorti de la combinaison de l'*use*, ainsi protégé par le *subpoena*, qu'une seule et unique *rule of equity* (règle d'équité), donc un seul et unique droit d'équité. Mais il n'en fut rien. Les interventions du Chancelier se multiplièrent sur d'autres points litigieux soulevés par l'expédient de l'*use* ; et le nombre des règles alla croissant.

Les Chanceliers, tout d'abord, concentrèrent leur attention sur les droits et pouvoirs du *cestui que use*, lui assurèrent les profits de la terre, ainsi que les moyens de faire respecter ses volontés. Dès la fin du xv^e siècle, il fut acquis que l'obligation de conscience ne pesait pas seu-

(1) Voir Lévy-Ullmann, *Syst. Jur. en Angleterre*, p. 498, n. 5 ; Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 420-421.

lement sur le *feoffee*, mais aussi ses héritiers, puis sur ses ayants-cause à titre onéreux (*for value*) ayant connaissance (*notice*) de l'*use* accompagnant la terre reçue ou acquise par eux (1).

D'autre part, on reconnut qu'en droit strict (*at law*), c'était sur le *feoffee* que reposait la véritable propriété de la terre, dans la mesure où l'on peut parler de propriété, lorsqu'il s'agit d'une tenue féodale (2).

Enfin, toute une série de règles et de principes se surajoutèrent, au sujet des modes de création de l'*use* et de la capacité requise pour procéder à cette création (3), si bien que le Dialogue *Doctor and Student* pouvait largement s'étendre sur les rapports du droit et de la conscience, à propos de ces aliénations fiduciaires (4) et que plus tard, Francis Bacon se trouvait en mesure, aux *Inns of Court*, de développer, dans un enseignement

(1) Décision de 1466 concernant les acquéreurs à titre onéreux ; « Si J enfeoffa A de son use et A enfeoffa R, si A donna notice à R del entend del primer feoffment, il est tenu par breve de sub-poena de perfourmer le volonte ». (Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 16) ; voir décision de 1483 concernant les héritiers, attestant une pratique antérieure conforme (Y. B. 22 Ed. IV, Pasch., pl. 18) ; Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 432 et les notes.

(2) C'était au *feoffee* qu'appartenait l'action de *trespass* : « Après que cestuy que use ad vend.... il n'ad rien a mesler in la terre... il ne poit donner licence aucun autre estranger à entrer sur la terre ,ou faire aucun trespass sur la terre » (Y. B. 10 Henry VII, Pasch., pl. 13) ; Holdsworth, *ubi supra*, p. 430 et ref. cit.

(3) Holdsworth, *ibid.*, pp. 421-430 et les réf. cit.

(4) En particulier au ch. XXII du second dialogue.

resté fameux, tout un ensemble de doctrines sur la matière (1).

C'est ainsi que « grâce à l'application du *bref de sub-*
« *poena* la Cour du Chancelier nous met en présence,
« dès la fin du *xv^e* siècle, d'un ensemble de règles, grou-
« pées sous un vocable unique qui en évoque la totalité,
« pour exprimer juridiquement une situation de fait
« répandue couramment à l'époque : la situation respec-
« tive du *feoffee*, du *feoffor* et du *cestui que use* (2).

Aussi, allons-nous résumer maintenant l'histoire du développement des *uses* par la Cour du Chancelier depuis la fin du *xv^e* siècle jusqu'à la promulgation du Statut des *Uses*, en étudiant successivement la création des *uses*, la capacité requise pour être *feoffee to use* ou *cestui que use*, la position du *feoffee to use*, la nature du droit du *cestui que use* et les incidents (effets accessoires) de ce droit.

1. — La création des « *uses* »

Vers la fin du *xv^e* siècle, l'*use* pouvait être créé d'une des trois manières suivantes :

- 1° expressément ;
- 2° par présomption légale ou opération de la loi ;
- 3° implicitement, par acte entre les parties.

La première méthode a été la plus ancienne et la plus connue au Moyen Age ; la deuxième vint ensuite et la troisième plus tard encore.

1° L' « *use* » *exprès* : Pour créer un « *use* » *exprès*,

(1) Bacon, *Learned Reading upon the Statute of Uses*, 1642, et *Law Tracts*, n° 8, 1736 et 1742 ; *Works*, éd. Spedding, t. VII.

(2) Lévy-Ullmann, *Syst. Jurid.*, p. 506.

le *legal estate* doit être transféré à un ou à plusieurs *feoffees*, par un des modes de transfert reconnus par la *common law*; c'est-à-dire qu'il doit être transféré par *feoffment* avec délivrance de la *saisine* (1), par *fine* (2) ou par *recovery* (3). Il est tout-à-fait rare de trouver un seul *feoffee* (4) : les *feoffees* forment généralement un groupe et souvent un groupe important de personnes (5).

Les raisons en sont évidentes :

S'il n'y avait eu qu'un *feoffee*, les risques d'abus de sa part auraient été accrus. De plus, en cas de mort, le domaine qu'il tenait devenait soumis au droit de *douaire* (*dower*) et aux autres *incidents* féodaux (6), et s'il mourait sans héritiers, le domaine revenait au *lord* (seigneur), lequel n'était pas lié par l'*use*. Aussi, voyons-nous que si le nombre des *feoffees* diminuait, on prévoyait des mesures pour en désigner d'autres. Nous en avons un

(1) Voir par exemple *Arundell v. Berkeley* (Hy VI) 1 Cal. Ch. XXXV.

(2) V. pour exemple *Test. Ebor.*, II, 154-156 (1449). Le moyen de transfert appelé *fine*, de *finalis concordia* (entente finale) était une sorte de compromis et était employé surtout pour tourner la prohibition qui empêchait la vente des biens des femmes mariées (Pollock, *Land Laws*, p. 87).

(3) V. pour exemple, *Madox, Form*, n° 748 (1514). Le moyen de transfert par *recovery* était assez semblable à l'*in jure cessio romaine* : c'était un procès simulé (Pollock, *Land Laws*, pp. 83 et suiv.).

(4) On en trouve cependant un exemple dans 2 Cal. Ch. XXXVI (Henry VI) et LXXV (Richard III).

(5) V. pour exemp. *Test. Ebor.* IV, 72 (1493) où il y a 9 *feoffees* ; v. aussi *ibid.* V, 184 (1524) où se trouvent des instructions pour en désigner 6, 8 ou même davantage.

(6) Maitland, *Equity*, 27 ; Y. B. 14 Hy VIII, Mich., pl. 5, p. 5 per Newdigate arg. ; cette doctrine a été changée par la suite, voir Holdsworth, *Hist.*, Pt II, c. 1, par. 4.

exemple dans le cas *Peverall v. Huse* (1) où les deux survivants des *feoffees* en investissent (*enfeoff*) deux autres du même *use* qui à leur tour investissent (*enfeoff*) les deux premiers avec quatre autres (2).

Les *uses* étaient quelquefois déclarés au moment du transfert (*conveyance*), soit verbalement (3), soit par écrit (4). Mais, dans un très grand nombre de cas, les *uses* étaient déclarés dans le testament du *feoffor*. Parfois, le testament qui déclare l'*use* prend la forme d'un *indenture* (5). Parfois aussi on le trouve dans une partie du testament distincte de celle qui contient les dispositions relatives aux *chattels* (6). Parfois, enfin il est fait

(1) (Henry VII) 1 Cal. Ch. CXXII.

(2) *Select Cases in Chancery* (S. S.) n° 118 ; Test. Ebor., V, 321 (1531), dans lequel on indique que si le nombre des *feoffees* tombe à 2 ou 3, on devra en désigner 6 autres.

(3) Y. B. 27 Henry VIII, Pasch., pl. 22, p. 8 per York arg ; 1 Cal. Ch. XLIII (Henry VI). C'est un *feoffment* oral fait par le *feoffor* sur son lit de mort ; Madox, *Form.* n° 749 (1536) ; *Rolfe v. Hampden* (1541) Dyer, 53 b., estimait qu'un testament relatif à une terre avant le Statut d'Henry VIII, *Wills Act* (1540), pouvait ne pas être fait par écrit.

(4) *Edlyngton v. Everard* (Henry VI 1 Cal. Ch. XXXI ; cf. Test. Ebor., II, 256 (1462), dans lequel on ordonnait aux *feoffees*, dans le testament, de constituer un *estate* au fils du testateur, « *according unto the dede of feoffment afore made* ».

(5) L'expression *indenture* (contrat ou acte bilatéral) vient de ce qu'autrefois les contrats faits en double étaient rédigés sur une feuille que l'on partageait ensuite en la découpant en dents de scie. Chacune des parties conservait une des moitiés dont le bord découpé ne pouvait coïncider qu'avec celui de l'autre original.

(6) V. pour exemp. Test. Ebor., I, 223, 236 (1379) ; II, 216, 221 ; III, 43 ; IV, 125, 165, 229, 272 ; Furnivall, *Fifty Earliest English Wills* (E. E. T. S.) 59, 121.

allusion dans le testament à un autre document où les *uses* sont déclarés d'une manière plus détaillée (1).

On rencontre aussi des cas où le testateur dispose de la terre comme s'il s'agissait d'un *chattel* (2). Ce cas est surtout fréquent pour les *burgage tenements* (3) dont on peut disposer par testament selon la *common law*.

2° L' « *use* » créé par présomption légale ou opération de la loi : Il arrivait souvent qu'une personne transmettait sa terre à des *feoffees*, étant entendu que ceux-ci possédaient pour son *use* jusqu'à ce qu'ils aient reçu d'autres instructions (4). Dans ce cas, elle en avait toujours la possession et continuait à jouir des revenus. Les combinaisons de ce genre étaient si fréquentes que lorsqu'il y avait eu transfert d'un *feoffment* à des *feoffees* et que le *feoffor* restait en possession et jouissait des revenus, la loi présumait qu'il y avait un *use* créé en faveur du *feoffor* et une obligation correspondante pour le *feoffee* d'agir selon les instructions du *feoffor* (5). Il

(1) V. le Testament déjà signalé, p. 54, n. 4 : Test. Ebor., II, 256 (1462).

(2) Test. Ebor., II, 89 ; III, 238-241, 286 ; IV, 2, 92, 123, 247.

(3) Ce sont des terres tenues en socage appartenant aux *lords* dans les villes ; à part les règles générales des socages, elles étaient soumises à certaines coutumes locales, notamment en ce qui concerne leur dévolution héréditaire et la possibilité de les léguer par testament ; voir Glanvill, lib. XII, cap. 3.

(4) Voir par exemple Madox, *Form.*, n° 354 (1506).

(5) Ainsi, dans le *case Brent* (1583, 2 Léo, p. 15, Manwood J.), il est dit ceci : « J'ai vu divers actes anciens relatifs à des *uses* ; autrefois on n'aurait pas trouvé quelqu'un ayant acquis des terres pour lui seul. L'acquéreur avait toujours conjointement avec lui deux ou

est possible que les cours de justice aient été amenés à cette conclusion par les dispositions qu'on insérait généralement dans les *acts of attainder* (condamnations) du xv^e siècle, dispositions d'après lesquelles les terres tenues en *use* par la personne condamnée devaient être confisquées au profit de la Couronne (1). En effet, dès le règne d'Henry IV, la jouissance continue, par la personne condamnée, des revenus de la terre qu'elle avait transférée, faisait présumer que la terre était détenue à son *use* (2).

Quoi qu'il en soit, d'ailleurs, il était établi sous le règne d'Edouard IV que, chaque fois qu'une personne

trois *feoffees* et celui qui était le premier nommé dans la charte (*charter*) d'investissement était le *cestui que use*, bien qu'aucun *use* ne fut déclaré au moment de la transmission de la saisine, de sorte qu'on ne le connaissait que par le fait qu'il occupait les terres. »

(1) Voir par exemple : 2 Richard II, c. 3 ; 5 Henry IV, c. 1 ; 7 Henry IV, c. c. 5, 12 ; 1 Edward IV, c. 1, par. 14 ; 26 Henry VIII, c. 13, par. 4. Ce dernier établit comme une règle générale que l'*use* devait être confisqué en cas de trahison ; d'autre part, on prenait généralement des dispositions pour que la terre que la personne condamnée tenait en *use* pour d'autres ne soit pas confisquée. C'est ainsi que le statut 21 Henry VIII, c. 25, contient des dispositions en faveur de ceux pour l'*use* desquels détenait Wolsey.

(2) Voir par exemp. Y. B. II Henry IV, Hil., pl. 30 : il s'agit d'une demande (*petition*) adressée au Roi par un *feoffee* pour une terre saisie à la suite de la trahison du Comte de Northumberland, reconnue dans un *act of attainder* (condamnation), lequel déclarait que cette terre, affectée à son *use* devait être confisquée. Il apparaissait qu'après le *feoffment* fait par le Comte, celui-ci s'était emparé des revenus « pour que les justices dire en ceo case que le Comte duist forfairet »,

transmettait une terre à des *feoffees*, sans qu'un *use* ait été clairement exprimé, l'*use* en découlait nécessairement pour lui et qu'il pouvait en disposer comme il le voulait, soit par testament, soit de toute autre manière (1).

Mais alors, comment saurons-nous, lorsqu'une personne investit une autre de sa propriété, tout en en gardant la possession et la jouissance, et sans déclarer expressément l'*use*, qu'elle a voulu ou non faire un *feoffment to use* ?

Naturellement, ainsi qu'il arrivait souvent, lorsqu'elle continuait à en garder la possession, la chose était assez claire. Si, au contraire, elle ne le faisait pas, pouvait-on présumer en sa faveur un *use* alors que celui-ci n'avait pas été déclaré expressément ? Il faut chercher la réponse dans la distinction que la Cour du Chancelier établissait de plus en plus entre les transferts à titre gratuit (*gratuitous conveyances*) et les transferts à titre onéreux (*conveyance for value*) (2).

C'est ainsi que par un développement naturel, dans le cas où un *use* n'avait pas été expressément déclaré (3), le criterium permettant de déterminer s'il devait ou non être présumé, n'était plus basé sur la continuation de la possession par le *feoffor*, mais sur la présence ou

(1) Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 20 ; Cf. Littleton, par. 463, 464.

(2) Voir Y. B. 21 Henry VII, Hil., pl. 30 per Rede J. ; cf. Y. B. 20 Hy VII, Mich., pl. 20 ; *Doctor and Student*, II, c. 21, 23.

(3) Si l'*use* avait été déclaré, il n'y avait nul besoin de rechercher s'il y avait ou non une *considération* (Brook, *Abr. Feoffmentes al uses*, pl. 40 (24 Hy VIII) per Norwich ; Sanders, *Uses*, (5^e éd.), I, 59-60.

l'absence d'une *considération*, c'est-à-dire d'une contrepartie ou contre-prestation (1).

Bacon nous expose cette règle, tout en nous en donnant les raisons, dans les termes suivants : « C'est parce
« que les ventes (*purchases*) étaient des choses notoires,
« alors que les *trusts* étaient des choses secrètes, que le
« Chancelier a jugé bon d'imposer à l'acquéreur (*pur-*
« *chaser*) la charge de prouver qu'il a fourni une *consi-*
« *dération* plutôt que d'imposer au *feoffor* et à ses héri-
« tiers la charge de prouver le *trust* » (2).

De là l'apparition de la règle moderne, établie définitivement dès 1521, ou peut-être même antérieurement, que toutes les fois qu'une personne a investi (*enfeoffed*) une autre personne sans avoir reçu d'elle une *considération*, il en résulte un *use* par présomption de la loi au profit du *feoffor* (3).

3° L' « *use* » *implicite* : Dans certains cas, l'*use* résultait implicitement de l'intention même des parties, c'est-à-dire que, bien qu'un *use* n'ait été signifié dans la cession, en raison des circonstances de l'aliénation, le Chancelier présumait que l'aliénateur avait aliéné avec l'intention que la personne au profit de laquelle il avait fait l'aliénation, ne posséderait pas pour son compte, mais en tant que *feoffee to use*.

En fait, au début du xvi^e siècle, il était établi que si

(1) Voir les paroles de Rede J. dans l'espèce citée plus haut sous Y. B. 21 Henry VII, Hil. pl. 30.

(2) *Reading on the Statute of Uses*, 409-410.

(3) 14 Henry VIII, Mich. pl. 5, p. 7 per Fitzherbert ; *Doctor and Student*, II, c. 21.

on vendait sa terre à B, et que B payait ou promettait de payer le prix de la terre, la transaction n'était pas complète selon la *common law*, et la propriété (*legal estate*) n'était pas transmise à l'acquéreur si la vente n'avait pas été accompagnée d'un transfert légal par *feoffment*, *fine* ou *recovery*.

Mais, en équité, on avait créé un *use* en faveur de l'acquéreur, le vendeur (*bargainor*) n'étant aux yeux du Chancelier qu'un nu-propriétaire possédant pour l'*use* de l'acheteur (*bargainee*) (1).

Cependant, cette règle ne s'est que progressivement dégagée et il n'est nullement certain qu'elle l'était déjà sous le règne d'Henry VII. Mais on peut constater que la tendance commençait à s'en dessiner sous son règne et nous en trouvons la trace dans les documents (*authorities*) de l'époque (2).

La règle finit par s'établir définitivement avant le *Statute of Uses* (3).

On avait été amené à cette règle par deux voies différentes. La première reposait sur le raisonnement sui-

(1) Y. B. 27 Henry VIII, Pasch., pl. 15 per Shelley ; pl. 22 « *Jeo dy que n'est ascun doute mes si Jeo vend à vous mon use, « maintenant sur la vente l'use est change in vous hors de ma « person* », per York, arg. ; Brook, Abr., *Feoffments al uses*, pl. 54, 36 Hy VIII per Hales.

(2) Dans le *case* cité : Y. B. 21 Hy VII, Hil. pl. 30, Rede J. n'exprime pas une opinion arrêtée et Tremaile écarte cette solution ; mais, dans un autre *case*, cité dans les Y. B. 20 Hy VII, Mich., pl. 20, il est dit qu'un *use* peut naître d'une vente ; voir aussi Y. B. Henry VII, Hil. pl. 4, dans lequel Fineux C. J. est entièrement de cette opinion.

(3) Brook, Abr. *Conscience*, pl. 25, 32 Henry VIII per Audley C.

vant : si, comme nous l'avons vu, lorsqu'une personne avait transféré sa terre à une autre sans qu'il y ait eu de *consideration*, l'aliénateur acquérait un *use* sur le bien ainsi aliéné, à fortiori dans le cas de vente (*bargain and sale*) un *use* devait naître au profit de l'acheteur qui avait payé ou promis de payer le prix de la propriété à lui vendue.

En effet, s'il est contraire à la conscience qu'une personne, ayant reçu *gratuitement* (sans « *consideration* ») la propriété d'une terre la détienne pour son propre *use*, a fortiori est-il encore plus contraire à la conscience (*unconscientious*) que le vendeur, ayant reçu le prix de la terre, continue à en garder la propriété pour son *use*.

On arrive à la même solution en appliquant à la vente des biens fonds (*lands*) les règles qui régissaient la vente des *chattels* (meubles). En effet, dès la fin du *xv^e* siècle, en matière de *chattels*, le seul accord des parties transférait la propriété des *chattels* à l'acheteur (1). Or, l'équité s'est appliquée à introduire cette règle en matière de biens fonds et c'est ainsi qu'elle a donné à l'acquéreur l'*use* de la terre aliénée (2).

Pendant tout le Moyen âge, ce fut seulement en faveur de l'acquéreur qu'on admit qu'un *use* implicite pouvait naître.

L'*Equity* ne protégeait que l'acquéreur qui avait fourni une valeur en échange de la chose vendue. Au *xvi^e*

(1) Voir Holdsworth, *Hist.*, III, 355-357, 426, 436.

(2) C'est cette analogie entre les ventes de biens-fonds et les ventes de *chattels* qui a servi de base à l'opinion clairement émise par Fineux C. J., dans Y. B. Henry VII, Hil. pl. 4, citée plus haut,

siècle, on a ressenti les effets de la rigidité de cette règle. On constate qu'en 1505, on soutenait déjà qu'outre l'argent, l'*affection naturelle* pouvait être une *consideration* (cause) suffisante pour créer un *use* (1). En 1523, Hales J. était nettement contre cette opinion (2). Au contraire, pendant le règne d'Edward VI, les juges étaient unanimes à décider que le mariage était une *consideration* (cause) suffisante (3). La question resta incertaine jusqu'à la fin du xvi^e siècle, époque à laquelle elle fut tranchée par les deux célèbres *cases* : *Sharington v. Strotton* (1565) (4) et *Callard v. Callard* (1597) (5).

Dans le premier *case*, on soutenait, après une argumentation très développée, que l'*affection naturelle* est une *consideration* (cause) suffisante pour créer un *use* (6).

(1) Y. B. 20 Hy VII, Mich. pl. 20. « Les juges, nous dit Holdsworth (*Hist.*, IV, 426), avaient mis un certain temps à prendre cette décision ».

(2) Brook, Abr., *Feffmentes al Uses*, pl. 54.

(3) *Callard v. Callard* (1597) Popham, p. 48. Cependant Dyer nous rapporte deux cas montrant que la loi était encore incertaine (Dyer, 55 a (1542) ; et 102 a (1553).

(4) Plowden, 298.

(5) Les *reports* de cette affaire jugée devant la Cour du Banc du Roi se trouvent dans Cro. Eliz., 344-345 et plus amplement dans Popham 47 ; et le *report* de l'infirmité de la décision de la Cour du Banc du Roi se trouve dans 2 Anderson 64.

(6) Le tribunal ayant été prié d'expliquer les raisons de son jugement, Catline dit : « Il nous a paru que l'*affection* du dit « Andrew pour les héritiers mâles qu'il peut engendrer, et son « désir que la terre reste à ceux du sang et du nom de Baynton, « ainsi que l'amour fraternel qu'il porte à ses frères, sont des con- « siderations suffisantes pour créer l'*use* sur la terre. Et lorsque

Dans le second *case*, l'Exchequer Chamber annulant la décision du Kings Bench, avait estimé qu'un contrat fait en vue de créer un *use* en considération de sentiments d'affection et d'amour, devait être fait sous sceau (1).

Dans l'ensemble, la conclusion à laquelle on était arrivé n'était pas déraisonnable. Il est évident qu'il y avait une différence entre la *consideration* requise pour créer un *use*, et celle qui était nécessaire pour qu'un contrat soit valable. Un acte (*deed*) fait sans *consideration*, bien que permettant de créer un contrat et de transmettre la propriété d'un *chattel* (2) ne pouvait pas créer un *use* parce qu'un tel acte aurait été équivalent à un don gratuit (*gratuitous gift*) (3).

« vous dites, dans votre argumentation : *naturæ vis maxima*, je « dis *naturæ bis maxima*, et c'est là la considération la plus forte « pour créer un *use* ». (Plowden, p. 309) ; cependant, il est dit dans le *Tyne's case* (1601), 3 Co. Rep. p. 81 b, qu'un investissement fait seulement en *considération* de l'affection et de l'amour ne peut remplacer un *use* antérieurement créé, ayant pour *consideration* une valeur pécuniaire.

(1) 2 Anderson, 64.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, 357-358.

(3) Bacon, *Reading on the statute of uses*, 403-404, note cette particularité qu'un acte *deed* doit comporter une *considération* pour pouvoir créer un *use* : « On dit qu'un *use* n'est qu'une bagatelle, « et une chose sans importance ; or, à présent, il semble au contraire avoir plus de valeur que n'importe quoi, car on ne peut « le créer ni par un acte scellé, ni même par un acte enregistré « (*enroled*) s'il n'y a pas une *considération*. Mais vous n'en trouverez jamais la raison dans la loi ; c'est en effet une raison « d'équité qui explique qu'aucune cour de conscience (*court of*

Il s'ensuit donc que les deux formes de contrat desquels on pouvait faire découler la création d'un *use* sont :

1° la vente (*bargain and sale*).

2° le *covenant to stand seized* (accord pour rester saisi).

3° *Conclusion* : Des divers modes de création des *uses* que nous venons d'étudier, il résulte que l'on peut envisager également leur création à un autre point de vue, selon qu'elle s'effectue avec ou sans transmission de propriété.

Dans le cas de transmission de la possession de la terre affectée à l'*use*, la propriété est transférée au *feoffee to use* par l'un des moyens de transfert reconnus par la *common law* (*feoffment*, *recovery* ou *fine*). Ensuite, vient s'ajouter à ce transfert, soit par une déclaration expresse, soit par présomption de la loi, l'obligation incombant à l'acquéreur, *feoffee to use*, de tenir la propriété à lui transférée, soit au profit de l'aliénateur, soit au profit d'une troisième personne, soit encore au profit à la fois de l'aliénateur et d'autres personnes.

Le deuxième cas se présente lorsque le propriétaire de la terre, tout en conservant la propriété, s'engage à la posséder pour l'*use* d'une autre personne. C'est ce qui se produit, comme nous l'avons vu, à la suite d'une convention de vente (*bargain and sale*) ou d'un *covenant to stand seized* (accord pour rester saisi).

Dans l'hypothèse d'une convention de vente, non accompagnée d'un des moyens de transfert ci-dessus

« *conscience* » ne veut sanctionner un *donum gratuitum* (don gratuit). »

indiqués, la propriété, d'après la *common law*, restait aux mains du vendeur, mais en équité, un *use* en résultait au profit de l'acquéreur. Le vendeur n'était alors, aux yeux du Chancelier, qu'un nu-propriétaire tenant pour le compte de l'acquéreur (1).

L'*use* pouvait naître aussi d'un *covenant to stand seised*, lorsqu'une personne s'était engagée par un acte scellé (*deed*) à rester saisie (*seised*) d'un bien au profit d'un de ses proches parents : fils, frère, neveu ou cousin. L'affection naturelle était en effet alors reconnue comme une *consideration* suffisante pour créer un *use* en faveur du gratifié (2).

II. — Capacité requise pour être « *feoffee to use* » et « *cestui que use* »

a) *Personne pouvant ou ne pouvant pas être « feoffee to use » :*

1° *Le Roi* ne pouvait pas être *feoffee to use*. La raison ne s'en dégage pas très clairement au *xv^e* siècle. En effet, au cours du Moyen âge, bien que le Roi fût le chef de l'Etat, il n'était pas considéré comme un homme différent des autres, et sauf en cas de minorité, nous ne trouvons que peu d'exemples où on considère qu'il a, en tant que roi, une capacité différente de celle qu'il possède en tant qu'homme (3).

Les idées féodales sur le Roi et ses prérogatives empê-

(1) Sugden's Gilbert, on *Uses*, pp. 94, 98.

(2) Sugden's Gilbert, on *Uses*, pp. 92, 94.

(3) Voir Holdsworth, *Hist.*, III, 467, 468.

chaient le développement d'une telle notion. Ce n'est qu'occasionnellement que nous rencontrons une tendance à conférer au Roi deux personnalités (1), bien que, malgré tout, cette idée d'une double capacité ne soit pas inconnue des hommes de loi de l'époque (2). Mais le Roi est long à se prévaloir de cette théorie, ou à permettre qu'on la lui oppose lorsqu'elle va à l'encontre de ses intérêts.

Ce n'est en effet qu'au xvi^e siècle que se dégagait nettement l'idée qu'il y a une distinction à établir entre la personnalité même du Roi et ses fonctions et prérogatives (3).

A cette époque, les hommes de loi étaient arrivés à cette conclusion que tous les dons faits au Roi étaient faits à la personne morale (*corporation*), c'est-à-dire au Roi considéré au point de vue politique. Or, qu'elle soit *sole*, c'est-à-dire représentée par une seule personne, telle que le Roi, un archevêque, etc... ou qu'elle soit *aggregate*, c'est-à-dire représentée par une collectivité, une *corporation* ne pouvait pas être saisie d'un *use*. Enfin n'oublions pas que le Chancelier n'a aucune juridiction sur la conscience du Roi, car son pouvoir

(1) Voir P. et M., I, 508, 509.

(2) Nous trouvons, en effet, dans Y. B. 20 Ed. III (R. S.), I, 370, que l'archevêque de Canterbury a deux capacités, l'une en tant qu'archevêque, l'autre comme personne ordinaire.

(3) Voir pour le long développement de cette idée : Holdsworth, *Hist.*, III., pp. 467, 468.

lui est délégué par son souverain pour l'exercer au nom de l'équité sur ses sujets (1).

2° Une *corporation*, comme nous venons de le voir, ne pouvait pas être *feoffee to use*. A cela il y avait deux motifs : Le premier était que la *corporation* n'avait pas le pouvoir d'accepter des biens pour en faire profiter d'autres qu'elle-même (2). Le deuxième était que le Chancelier ne pouvait pas agir sur la personne au moyen de la *subpoena*, contre une personne artificielle, celle-ci ne pouvant être soumise à aucune contrainte physique (3).

3° Les étrangers et les personnes condamnées pouvaient être *feoffees to use*, mais les étrangers et les personnes ayant subi une condamnation pour trahison ou frappées d'autres déchéances légales, ne pouvaient intenter une action au nom de leur *cestui que use*, jusqu'à l'époque où la loi fut modifiée par un statut de 1488 (4).

Il est toutefois possible que ce statut n'ait pas été appliqué en ce qui concerne les étrangers. Bacon fait remarquer (5) que, dans le cas de *feoffees* à la fois

(1) Argument soutenu dans *Paulett v. Att. Gen.*, Hard. 468 ; voir aussi Lewin, *Trusts*, 26.

(2) Brok, *Abr. Feffements al uses*, pl. 40 (24 Henry VIII) ; Plowden, p. 103.

(3) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 428. On disait qu'une *corporation* ne peut être saisie d'un *use*, car on ne peut faire confiance qu'à une personne naturelle douée de raison et susceptible d'être contrainte par l'emprisonnement ordonné par le Chancelier d'Angleterre, d'accomplir la mission de confiance dont elle était chargée (Plowden, p. 538).

(4) 3 Henry VII, c. 16.

(5) *Reading*, 437.

étrangers et condamnés, les titres du Roi sur les terres étaient considérés comme supérieurs à ceux du *feoffee to use*.

4° Un *vilain*, s'il n'appartenait pas au Roi, pouvait être *feoffee to use* (1), mais lorsqu'un vilain du roi était investi d'un *use*, les droits du roi prévalaient sur ceux résultant de l'*use* (2).

5° Un *enfant*, et une *femme mariée* pouvaient l'un et l'autre être *feoffee to use* (3).

6° Il doit être noté enfin qu'à cette époque, c'était seulement le *feoffee* d'un *estate en fee* simple qui pouvait détenir pour l'*use* d'un autre.

Le *feoffee* d'un *estate viager* (*estate for life*) ou substitué (*estate in tail*) ne pouvait tenir que pour son propre *use*, parce que, dans ces cas-là, on créait une tenure entre le *feoffor* et le *feoffee*. L'existence de la tenure impliquait toujours des obligations féodales (*fealty*) et ces obligations empêchaient que l'on puisse présumer que la propriété était tenue pour l'*use* d'une autre personne (4).

On considérait généralement que cette présomption, à savoir l'inexistence d'un *use* en cas de *tenure* substitué,

(1) Bacon, *Reading*, 437.

(2) Bacon, *Reading*, 437.

(3) Bacon, *Reading*, 436-439 ; Brook, *Fef. al uses*, p. 51; Shep., t. 516.

(4) Brook, *Abr.*, *Fef. al uses*, pl. 40, 24 Henry VIII ; Y. B., 27 Hy VIII ; Pasch., pl. 22, p. 10 ; Co. Litt. 19 b ; Dyer, 86 ; Brook, *New Cases*, 90. On disait aussi que le tenancier par substitution ne pouvait tenir un *use*, car il était contraire au *De Donis* que sa postérité soit ainsi liée (*Cooper v. Franklin* (1617) 3 Bulster, p. 186).

tuée (*estate in tail*), était *juris et de jure*. Aussi ne pouvait-on la détruire, même par déclaration expresse d'*use* (1).

Nous allons voir plus haut (2) que cette règle, ainsi conçue, qu'un *use* résultant implicitement par une sorte de présomption légale au profit du *tenant in tail* ou *for life* ne peut être annulé par un *use* explicite, avait vraisemblablement influencé sur la manière dont fut jugée l'affaire Tyrrel.

b) Personnes pouvant être « *cestui que use* » :

1° Le Roi pouvait être *cestui que use* (3).

2° D'après le statut des *uses*, il est clair qu'une *corporation* qui avait une licence de main-morte pouvait être *cestui que use* (4).

3° Un *vilain*, jusqu'en 1503-1504, pouvait être *cestui*

(1) *Cooper v. Franklin* (1617), Cro. Jack, 400, 3 ; Bulstr., 184-186. Ce dernier *report* est de beaucoup le plus complet et il en ressort clairement que Coke, suivant à contre-cœur le précédent, estimait qu'un *use* exprès ne pouvait, dans ce cas, être déclaré ; *Dillon v. Freine* (1589-1595) 1 And. 313 ; *Corbet's Case* (1599-1660), 2 And. 136 ; *Cromwell's Case* (1601), 2 Co Rep. 78 a. ; Co-Litt. 19 b ; Plowden, 555 ; 2 Roll b, 780 ; *Uses C.* 2 ; *Contra : Brent's Case* (1583), 2 Leo, p. 16 per Manwood J. ; Dyer, 10 a, 186 a, 311 b, 312 a ; Perkin's, *Profitable Book*, par. 557 ; Gadbolt's Report de *Cooper v. Franklin*, p. 269 ; Bacon, *Reading*, 436 ; cf. Sanders, *Uses* (5^e édit.) I, 29-30. La controverse n'a pas d'importance pratique aujourd'hui, car cette curieuse doctrine n'a jamais été appliquée aux *equitable trusts* (Sanders, *op. cit.*, p. 29).

(2) Dyer, 155 a, voir plus haut.

(3) Pour un exemple d'un transfert *to the use* (bénéfice) d'Henry VIII, voir L. et P., V, n° 814 (1532).

(4) 27 Hy VIII, c. 10, par. I ; cf. Bacon, *Reading* ; Sanders, *Uses*, II, 27, 28.

que use. A la suite d'un statut datant de cette époque, il ne le pouvait plus, sa propriété tombant dans l'*use* de son seigneur (1).

4° Un *enfant* et une *femme mariée* pouvaient aussi être *cestui que use*. Il est à remarquer que, durant cette période, la nature du droit (*interest*) de la femme mariée sur la terre tenue à son *use*, ne différait pas matériellement de la nature de son droit selon la *common law* (*legal interest*) sur la terre elle-même (2). Il est vrai que le mari n'avait à cette époque aucun droit de courtoisie sur les biens d'équité (*equitable estate*) de sa femme (3) ; mais c'est bien là la seule différence essentielle. Elle ne pouvait pas plus aliéner d'une façon permanente ses biens d'équité (*equitable interests*) que ses biens reconnus par la *common law* (*legal estate*). Si elle essayait de le faire pour son *equitable estate*, soit seule, soit conjointement avec son mari, elle pouvait, après la conclusion du mariage, annuler cette aliénation par un *cui in vita* (4), exactement de la même façon qu'elle pouvait annuler une aliénation de son *legal estate* faite par elle ou par son mari (5).

Le Chancelier, à cette époque, n'essaya pas de donner à la femme le pouvoir de disposer de ses *equitable interests* pendant le mariage ; il pensait à juste titre qu'après la conclusion du mariage, les actions fournies

(1) 19 Henry VII, c. 15, par. 4.

(2) Voir Holdsworth, *Hist.*, III, 525, 526.

(3) Holdsworth, *Hist.*, 188 ; *Doctor and Student*, II, c. 22.

(4) Holdsworth, *Hist.*, III, 22.

(5) Y. B. 7 Ed. IV, Trin., pl. 8.

par la *common law* suffisaient pour assurer la protection de ses biens d'équité (1). Il faut attendre jusqu'au siècle suivant pour trouver le développement, par la Cour du Chancelier, d'un *use* reposant sur ces derniers (2).

5° Il était douteux qu'un étranger pût être *cestui que use* (3). On trouve dans les *Year Books* du règne d'Henry VII un cas où il était soutenu qu'un étranger pouvait être *cestui que use* et le préambule du Statut des *Uses* fait présumer qu'il le pouvait (4). Cependant, lorsqu'une personne condamnée pour trahison qui avait un fief simple en *use*, était exécutée, il semble que les *feoffees* pouvaient tenir la terre à leur propre bénéfice (*use*) (5).

III. — Condition du *Feoffee to use*

a) SELON LA COMMON LAW :

Principe. — D'après la *common law*, le *feoffee* avait la propriété absolue du bien qui lui avait été transmis (6), et il était assujetti à toutes les charges et obligations qu'entraînait cette propriété.

(1) Y. B. 18 Ed. IV, Mich., pl. 4.

(2) Holdsworth, *Hist.*, V, 310-315, VI, c. 8.

(3) Y. B. 12 Henry, Trin. pl. 7, p. 28.

(4) Cf. 1 Rolle, Abr., 194, Alien A. 8; Sanders, *Uses*, I, 59.

(5) Holdsworth, *Hist.*, III, 71-72. La doctrine de la corruption du sang rendait impossible qu'il puisse y avoir des héritiers; *Ibid.*, III, 69.

(6) Y. B. 4 Ed. IV, Pasch., pl. 9.

Sa femme avait un droit de douaire sur cette propriété (1).

Le *feoffee*, seul, pouvait repousser toutes les tentatives faites pour troubler sa possession et s'il était, par exemple, victime d'un *trespass* commis avec l'assentiment du *cestui que use*, il pouvait poursuivre ce dernier au moyen de l'action de *trespass*, car le *trespasser* n'était devant la loi qu'un *tenant at sufferance* (tenancier par tolérance) (2).

De même, il était la seule personne pouvant poursuivre les *tenants* (tenanciers) de la terre pour les obliger à remplir leurs obligations (3).

Tempéraments. — Cependant, il ne faut pas prendre à la lettre ce fait que la loi ignorait l'existence du *ces-*

(1) Brook, *Feff. at Uses*, pl. 10.

(2) Y. B. 10 Henry VII, Pasch., pl. 137. « Immédiatement après que
« *cesty que use ad vend, ou bargain son use ove l'estranger, don-*
« *ques il n'ad rien à mesler in la terre ; mes quand il est seisi del*
« *terre devant ascun bargain ou sale il ne poit donner licence à*
« *ascun autre estranger a entrer en la terre, ou faire ascun tres-*
« *pass sur la terre ; et auxy les feoffees puniront cesty que use,*
« *s'il (the stranger) vient sur la terre » ; voir pour la notion de tres-*
« *pass la thèse de (R) Garnier, La Notion de Trespass en Droit Anglais,*
« *Paris, 1927.*

(3) Y. B. Henry VII, pl. 4 : « *Nota que fuit tenu per tous les jus-*
« *tices de Common Banc que le feoffor, ou il ad feffees a son*
« *use, ne poit justifier la pris de distress damage feasant en la*
« *terre que est en feffement en son nom demesne, eins en les*
« *noms des feffees, car il ad rien en la terre par la common ley,*
« *eins occupation al sufferance des feffees.* » Cf. S. C. 5 Hy VII, Tri.,
pl. 23.

tui que use (1), car le droit du *cestui que use* n'était pas dénué de toute sanction.

Bien que la propriété des *feoffees* ait été la seule reconnue par la *common law*, cette dernière était arrivée cependant à reconnaître quelques effets accessoires au droit du *cestui que use*.

C'est ainsi, par exemple, que :

1° Le *cestui que use* d'une propriété de la valeur de 40 s. de loyer par an pouvait faire partie d'un jury (2).

2° Une *release* faite par un *cestui que use* à son *feoffee* pouvait servir de *considération* pour créer un contrat (3).

3° Le rapport existant entre le *feoffee* et le *cestui que use* pouvait servir de base à une action en vue d'obtenir une pension alimentaire (*action of maintenance*) (4).

En outre, à supposer cependant que le *feoffee* ait essayé de faire valoir les droits que lui conférait la *common law* en aliénant ses terres, par exemple, il aurait été empêché de le faire, à l'époque dont nous parlons, par le pouvoir extra-légal du Chancelier, pouvoir plus fort que la loi.

Plus tard, le Chancelier ayant pouvoir, non seulement d'interdire les actes illicites, mais d'ordonner l'accomplissement d'actes licites, ordonnera au *feoffee* d'exécuter n'importe quel acte de disposition licite que le *cestui que use* aura demandé à ce dernier de faire pour lui.

(1) Bacon, *op. cit.*, 399.

(2) Litt, par. 464.

(3) Bacon, *op. cit.*, 399.

(4) Y. B. 2 Ed. IV, Pasch., pl. 6 (p. 2) per Littleton.

b) EN ÉQUITÉ :

Le *feoffee to use* était obligé d'user des droits qu'il possédait comme *legal owner* (propriétaire selon la *common law*, au profit du *cestui que use*.

C'est ainsi qu'il avait d'une part, de nombreuses obligations envers le *cestui que use*, et d'autre part, certains droits qu'il pouvait faire valoir contre lui.

Ses obligations peuvent se résumer sous trois chefs (1) :

1° Il devait permettre au *cestui que use* de prendre les revenus de la terre (2) :

2° Il devait disposer de la terre (*make estates*) d'après ses instructions ; par exemple, servir la pension requise par le *cestui que use* pour sa famille, assurer une situation à sa femme, pourvoir au paiement de ses dettes (3).

C'est là l'objectif vers lequel tendaient les premières suppliques adressées à la Chancellerie en matière d'*uses*, et que l'on retrouve dans les *cases* de la fin du xiv^e siècle et du début du xv^e étudiés par M. Baildon (4).

Les instructions pouvaient être adressées au *feoffee*, soit verbalement, soit par écrit (5), mais ces instructions devaient être précises.

(1) Bacon, déjà cité, p. 401.

(2) *Saundre v. Gaynesford* (Henry VI) 2 Cal. ch. XXVIII.

(3) Cal. II, pp. XXIII, II.

(4) Voir par exemple 1 Cal. Ch. LVII, XCI, cv ; 2 Cal. Ch. III, XIX, XXIII, XXVIII, XXXVI, LI, LXVII, LXXV.

(5) Y. B. 27 Henry VIII, Pasch., pl. 22 per York arg. ; Bacon, *Uses*, 425, 426, distingue la création de l'*use* de son transfert : « Il est clair, dit-il, qu'un *use* peut être transféré par une simple convention, avec ou sans *consideration*, ou de même, par testament. » (*Callard v. Callard* (1597) 2 And. 64, déjà cité.

Les *feoffees* avaient le droit de refuser de disposer de la propriété, s'ils n'étaient pas certains que les instructions qu'on leur avait données correspondaient bien à la volonté réelle du *cestui que use*. Sous le règne de Henry VI, on refusa de délivrer un *writ* de *subpoena* contre deux *feoffees*, parce qu'il n'y avait pas de preuves évidentes que le *cestui que use* leur avait ordonné de faire la disposition dont il était question (1).

3° Il devait entreprendre toutes les poursuites nécessaires contre ceux qui essayaient de troubler sa saisine et se porter défendeur, d'accord avec les instructions du *cestui que use*, dans toutes les actions intentées par des personnes revendiquant des titres sur la terre (2).

En ce qui concerne les droits du *feoffee to use* à l'encontre du *cestui que use*, ils peuvent également être groupés sous trois chefs :

1° Le *feoffee* pouvait demander au *cestui que use* de l'indemniser des frais et des dépenses nécessaires engagés pour l'accomplissement des obligations lui incombant (3).

(1) Y. B. 37 Henry VI, Trin., pl. 23. Dans ce *case*, il y avait quatre *feoffees*; le *cestui que use* demanda à deux d'entre eux de faire un *feoffment* à X. Ceux-ci en informèrent les deux autres qui refusèrent de faire le *feoffment*. Le *cestui que use* demanda alors aux deux derniers d'investir Y et ils le firent. Cf. dans 2 Cal. Ch. (Ed. IV, XL, XLJ, un *case* où on avait donné des instructions contradictoires aux *feoffees*.

(2) Y. B. 7 Ed. IV, Hil., pl. 15, p. 29, « *Nota qu'il fuit tenu « per les justices que un feoffee de trust est tenu de pleder tous « ples et maintenir action pur la terre, sicome a luy que use, etc... « voilloit pleder, mes ce serra a costes de cesty que use »*.

(3) Voir Y. B. 7 Ed. IV, Hil., pl. 15 (p. 29) déjà cité.

2° Le remboursement des honoraires d'avocat (*retaining counsel*), des rémunérations données à des intendants de manoirs et des autres débours de même genre, pouvait être exigé d'un *cestui que use*, même mineur (1).

3° Enfin, si le *cestui que use* mourait sans laisser d'héritier, le seigneur ne pouvait pas prétendre au bénéfice (*use*) du *feoffee* (2). Il en résultait que ce dernier gardait la propriété définitivement et pour son propre compte (3), car l'intention du *feoffor* n'était pas de gratifier le seigneur, mais seulement ceux de son sang.

IV. — La nature du droit du « *cestui que use* »

a) Etapes du développement de ce droit :

On peut constater dans le développement du droit (*interest*) du *cestui que use* plusieurs étapes :

La première fut franchie lorsque le *cestui que use* acquit un moyen (*remedy*) lui permettant de faire valoir son droit à l'encontre du *feoffee to use*. En effet, l'obligation du *feoffee* n'était tout au début, qu'une simple obligation de conscience (4).

Malgré la pratique croissante des *uses*, à partir du XIII^e siècle, comme le montrent tous les documents de l'époque, le *cestui que use* n'avait aucun recours, ni

(1) Y. B. 8 Henry VII, Pasch., pl. 3.

(2) Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 18.

(3) Brook, Abr., *Feoffmentes al Uses*, pl. 34.

(4) Bacon, *Reading on the Statute of Uses*, 20, 22, 23.

devant les Cours de *common law*, ni devant la Cour du Chancelier (1).

En 1402, une *petition* fut adressée par le Parlement au Roi le priant d'examiner en son Conseil la création de voies de recours et de sanctions contre le *feoffee to use* (2). La date exacte où des sanctions commencèrent à être appliquées par la Cour du Chancelier, n'est pas déterminée d'une façon précise (3). Le premier *record* attestant la délivrance d'un *decree* par le Chancelier, en faveur d'un *cestui que use*, date de l'année 1446 (4). Ames place cette date entre l'année 1413 et l'année 1422, c'est-à-dire sous le règne d'Henry VI, vu le nombre des *bills in Chancery* à cette époque (5). C'est donc à ce moment que naquit une *obligation* sanctionnée par la Cour du Chancelier entre le *feoffee to use* et le *cestui que use*, obligation en vertu de laquelle le *feoffor*, transférer le bien au *cestui que use* ou le garder pour le bénéfice de ce dernier (6). De là la définition, devenue classique, de Coke : « Un *use* est un acte de foi ou une mission de confiance reposant sur quelque autre personne, ne surgissant pas de la terre, mais comme une chose collatérale, intimement annexée au *status* de la

(1) Ames, *Lectures in Legal History*, 236; Pollock et Maitland, *Hist.* (2^e éd.) II, 228-232.

(2) 3 Rot. Parl. 511, n^o 112.

(3) Digby, 5^e éd., 323.

(4) Dans l'affaire *Myrfyne v. Fallan*, 2 Cal. Proc. Ch. XXI.

(5) Ames, *Lectures in Legal History*, p. 237.

(6) Cf. Y. B. 14 Henry VIII (Mich.) fol. 4, pl. 5; voir Ames, *Lectures on Legal History*, 238, et les cases cités à la note 1.

terre et à la personne relativement à la terre » (1).

Mais, même à l'époque où Coke écrivait, la tendance s'était déjà dessinée de voir dans l'*use* plus qu'une simple obligation ne liant que la personne du *feoffee*. En effet, le Chancelier commença à sanctionner l'*use* à l'égard de certaines personnes autres que le *feoffee to use*.

C'est ainsi que nous arrivons à la deuxième étape du développement des droits du *cestui que use*. Elle concerne la situation des héritiers et des légataires qui ont succédé au *feoffee to use*, relativement à la terre ainsi soumise à l'*use*. Ces personnes étant considérées comme continuant et soutenant (*sustain*) en quelque sorte la personne du *feoffee to use*, se trouvent ainsi liées par les obligations attachées à la propriété à laquelle elles ont succédé. Cependant cette règle ne fut établie qu'après une longue hésitation et seulement au xv^e ou même au début du xvi^e siècle (2).

En 1482 le Chancelier demanda conseil aux juges, en

(1) « *An use is a trust or confidence reposed in some other, which is not issuing out of the land, but as a thing collateral annexed in privily to the estate of the land and to the person touching the land, etc....* » (Coke I, Inst. sect. 464, fol. 272 b., voir aussi Lévy-Ullmann, *Syst. Jur.*, p. 496 et n. 1; cf. aussi I Plowden, *Comm.* 352 b; I Co Rep. 121 b., 122, 127 a, 140; 2 Co Rep. 58 b., 78; 6 Co Rep. 64 b.; 7 Co Rep. 13 b.

(2) Voir les paroles de Choke, dans Y. B. 8 Ed. IV, Trin., pl. I: « *Et fuit move si subpoena gist vers executor ou envers heir.* » Et Choke dit « *que il sua autrefois Subpoena vers le heir de un feoffee, et la matière fut longuement debate. Et l'opinion de la Chancellor et les Justices que il ne gist pas envers le heir, per que il sua un bill al Parliament, etc.* ».

la Chambre de l'Echiquier, pour savoir si l'obligation résultait de l'*use* et pesant sur le *feoffee* peut être sanctionnée contre ses héritiers. Le Chef Justicier du Banc du Roi répondit que depuis le début de sa carrière judiciaire, c'est-à-dire depuis 30 ans, les juges étaient unanimes à considérer qu'un *writ* de *subpoena* ne pouvait pas être donné dans ce cas (1). Le Chancelier lui répondit qu'au contraire, on a trouvé dans les *records* de la Cour du Chancelier qu'on avait accordé cette sanction contre les héritiers du *feoffee to use* (2).

Mais, il est à remarquer que le Chancelier ne précise pas les précédents dont il parle.

La question resta ainsi indécise pendant tout le *xv^e* siècle, jusqu'au premier quart du *xvi^e* siècle (3). Ce n'est qu'en 1522 que la règle fut définitivement établie (4).

La troisième étape concerne les droits du *cestui que*

(1) Y. B. 22 Edw. IV, Pasch., pl. 18: « Hussey le Chief Justice de Banc Le Roy: *Quand jeo venue premiere al Court, le quel n'est passe XXX ans, il fuit agree en case per tout le Court que si home est enfeoffee un autre de trust, s'il morust seine issint que son heur fuit eins per discent, que donques nul Subpoena ne gist.* »

(2) Y. B. 22 Ed. IV, Pasch., pl. 18: « Le Chancellor dit que est le comen course en le Chancery pur granter (subpoena) sur feoffment de trust lou l'heir le feoffee est eins per discent ou autrement, car nous trouvomes recorde en le Chancery de tiels. »

(3) Voir Y. B. 15 Henry VII, Mich., pl. 13 dans lequel le Chef Justicier Frowike déclare qu'il est établi par la loi que l'héritier du *feoffee* n'est pas lié par l'*use*, parce que le *feoffor* n'a pas mis sa confiance dans l'héritier, mais seulement dans son *feoffee*.

(4) Y. B. 14 Henry VIII, Mich., 8; cf. aussi Fitzherbert, *Abridgment*, Titre Subpoena, pl. 14.

use à l'égard des acquéreurs à titre gratuit du chef du *feoffee to use*. Maitland pense que la règle fut établie à une époque assez lointaine (1). Etant donné que l'acquéreur d'une terre à titre gratuit n'acquerrait pas la propriété, mais la tenait pour l'*use* de l'aliénateur (*feoffor*) (2), la loi présumant que telle était l'intention du *feoffor*, on en a conclu facilement que toute personne venant à acquérir à titre gratuit le bien affecté à l'*use* était tenue par ce dernier, qu'elle ait eu ou non connaissance de son existence (3).

Nous arrivons maintenant à la quatrième étape du développement des droits du *cestui que use*. Vers la même époque, l'*use* fut sanctionné à l'égard de toute personne venant à acquérir à titre onéreux du chef du *feoffee to use*, le bien affecté à l'*use*, à condition qu'elle ait eu, au moment de l'acquisition, connaissance de l'*use* affectant le bien aliéné (4). Maitland nous en donne la raison : « c'est la fraude ou quelque chose qui se rapproche de la fraude » (5). L'acquéreur commet une sorte de fraude en achetant du *feoffee* une terre sachant

(1) Maitland, *Equity*, 117.

(2) Voir ci-dessus, p. 58.

(3) Y. B. 14 Henry VIII, Mich., pl. 5, p. 7 per Fitzherbert J. Cf. Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 16; voir aussi *Chudleigh's Case*, 1 Co Rep., 122 b (1595).

(4) Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 16 : « S. J. enfeoffa A. à son use et A. enfeoffa R. nient obstant que il luy vende etc., si A. dona notice a R. del entend del primer feoffment, il est tenu per breve de subpoena de perfourmer le volonte. »

(5) « The ground is fraud or something akin to fraud ». (Maitland, *Equity*, p. 117).

qu'elle est affectée à l'*use* d'une troisième personne. Il est, si l'on peut dire, responsable *ex delicto vel quasi*.

Une dernière étape devait logiquement être franchie. Si on s'était arrêté là, les acheteurs se seraient efforcés de ne pas connaître l'existence de l'*use*, ou, en d'autres termes, « *ils auraient fermé les yeux* », comme il est souvent rapporté dans les anciens *reports*.

L'*use* devait être sanctionné contre tout acheteur qui aurait pu en connaître l'existence, s'il avait agi comme l'aurait fait un acheteur plus prudent. On a ainsi construit un criterium abstrait de diligence. Il ne suffit pas que l'acheteur soit honnête ; il faut aussi qu'il soit diligent. S'il manque à ce *standard*, s'il ne fait pas toutes les recherches utiles concernant le titre de son vendeur, recherches qu'aurait faites tout acheteur prudent, on le considère comme ayant eu *notice* (connaissance) de l'*use* et il est tenu par ce dernier (1).

C'est ainsi que le Chancelier est arrivé à sanctionner le droit du *cestui que use*, contre toute personne entre les mains de laquelle le bien sous *trust* se trouvait du chef (*per*) du *feoffee to use*, sauf si cette personne pou-

(1) Dans ce cas, on dit que l'acheteur a un *constructive notice*, alors que dans l'étape précédente il a une *actual* ou *express* notice... Pour le développement de la théorie de la « *notice* » devant le Chancelier, voir Cheshire, *Modern Real Property*, pp. 55 et suiv. ; voir aussi Hanbury, *La position actuelle de l'équité dans le système juridique de l'Angleterre*, Bull. de la Société de Législ. Comp. 1929, pp. 471 et suiv. Il est utile de noter que les règles relatives à la *notice* furent rédigées sous forme de Statut par le Conveyancing Act 1882, art. 3. Cet article est maintenant remplacé par l'art. 199 de l'Act de 1925 sur la propriété.

vait être considérée comme un acquéreur de bonne foi à titre onéreux (*bona fide purchaser for value*), c'est-à-dire si cette personne pouvait prouver qu'elle avait payé de bonne foi ou, en d'autres termes, sans avoir été avertie ou mise à même de se douter de l'existence de l'*use* (1).

Cette dernière condition marque la limite de l'extension du droit du *cestui que use*. Le Chancelier ne pouvait pas sanctionner l'*use* à l'encontre d'un acquéreur à titre onéreux de bonne foi : « *Il ne s'est engagé nullement à l'égard du cestui que use, il n'a pas succédé au jeoffee to use, il a acquis à titre onéreux, il n'a pas commis de faute, il a été honnête et diligent. L'Equité ne pouvait le toucher, parce que sa conscience n'était pas affectée par l'use.* » (2).

Pour résumer le développement du droit du *cestui que use*, on peut procéder de deux manières différentes. En employant la première, on énumère les personnes à l'égard desquelles l'*use* était opposable ; dans la seconde, on commence par généraliser et par déclarer que le droit du *cestui que use* était opposable contre toute personne entre les mains de laquelle le bien sous *trust* se trouvait, sauf si cette personne pouvait être considérée comme un acquéreur à titre onéreux de bonne foi (*bona fide purchaser for value*), c'est-à-dire si cette personne pouvait prouver qu'elle avait payé de bonne foi, ou encore, en

(1) Voir Maitland, *Equity*, p. 118 ; Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 432 ; Gheshire, *Modern. Réal. Property*, p. 60.

(2) Maitland, *Equity*, p. 120 ; voir pour un exposé remarquable de cette question, un passage de L. J. James dans le *case Pilcker v. Rawlins*, L. R. 762, 259, et p. 268.

d'autres termes, sans avoir été avertie ou avoir été mise à même de se douter de l'existence de l'*use* (1). C'est cette dernière manière qui est la plus employée par les auteurs modernes. Mañtland préfère la première, car elle explique le développement historique de la nature du droit du *cestui que use* qui a commencé par une obligation de conscience pour s'approprier graduellement le caractère d'un véritable droit réel.

En outre, les acquéreurs à titre onéreux de bonne foi ne sont pas les seuls à échapper à l'*use* affectant le bien à eux aliéné.

N'était pas tenue par l'*use* toute personne ayant acquis la terre à un titre autre que celui d'ayant-cause du *feoffee to use*. Il en résultait que si le *feoffee to use* mourait intestat, sans laisser d'héritier, le bien affecté à l'*use* échéait au Roi sans que l'*use* lui soit opposable (2).

De même, l'*use* n'était pas valable à l'égard d'une personne possédant en vertu d'un titre adverse à celui du *feoffee*.

C'est ainsi que n'étaient tenus par l'*use*, ni un *disseisor* (possesseur illégal), ni un *abator* (3), ni une personne

(1) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 432; Cheshire, *Modern Real Property*, p. 60; Hanbury, *Position actuelle de l'Equity*, Bull. Mensuel de la Sté de Lég. Comp., 1929, p. 471.

(2) Voir Challis, *Law of Real Property*, 2^e éd., p. 36; *Chudleigh's Case*, 1 Co. Rep. 139 b; cf. Y. B. 14 Henry VIII, Mich., pl. 5 per Newdigate arg.; cette règle fut changée en 1834, par le statut 4 et 5 Will IV, c. 23, et le *trust* subsiste bien qu'il y eut *escheat*.

(3) L'*abator* est celui qui se met en possession d'un bien vacant par le décès de son propriétaire avant toute intervention de l'héritier.

ayant un titre supérieur à celui du *feoffee to use* (1). Jusqu'en 1650, il en était de même pour le créancier du *feoffee* qui détenait la propriété affectée par l'*use*, à la suite de l'émission d'un *writ d'eligit* (2).

C'est de l'ensemble de ces règles définitivement établies au xvi^e siècle, que fut dégagée la propriété d'équité du droit moderne.

b) *Caractéristiques du droit du « cestui que use »
à l'époque de son plein développement*

Le droit du *cestui que use* était une sorte de propriété (*ownership*) d'un caractère très relatif (3). Son pouvoir d'obliger les *feoffees* et les autres personnes liées par le *trust* d'utiliser à son propre bénéfice les droits et pouvoirs que la loi leur conférait, lui donnait en réalité tous les droits d'un propriétaire à l'égard de ces personnes et à l'égard des tiers en général ; cependant, il n'avait aucun droit à l'égard des personnes que nous avons indiquées ci-dessus.

Cette relativité semblait toute naturelle aux hommes de loi qui étaient familiarisés avec les différents droits à avoir la saisine — relativement bons ou relativement mauvais — qui étaient reconnus par la *common law* du Moyen âge (4). Mais ici nous pouvons douter que tout ceci ait été inventé par les *lawyers* (hommes de loi), les-

(1) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 433 et les *cases* cités aux n. 1 et 2.

(2) Au moyen de ce *writ*, le créancier devenait tenancier par *eligit* et percevait les revenus de la propriété jusqu'à ce qu'il ait été rempli de sa créance.

(3) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 434.

(4) Holdsworth, *Hist.*, II, pp. 351, 583-588.

quels avaient saisi la distinction établie par les juristes romains entre le *dominium* (droit du propriétaire) et les différents droits possessoires ou quasi-possessoires, qu'ils reconnaissaient. Il est vrai qu'il y avait une certaine relativité dans les droits des propriétaires bonitaires, des possesseurs ayant la *bonorum possessio* et des possesseurs par usucapion. Ils étaient possesseurs à l'égard de tous les tiers, mais il y avait quelqu'un qui pouvait arguer d'un meilleur droit que le leur. Toutefois, cette relativité n'était que temporaire, car si le titre du propriétaire bonitaire s'opposait à celui du propriétaire quiritaire, le seul but de ce dernier était de prendre la place du propriétaire quiritaire. A l'expiration du délai d'usucapion, il se transformait en effet en propriétaire quiritaire.

Il y avait d'autre part une relativité permanente dans les différents droits de saisine et de possession reconnus par la *common law*. Ce n'était pas un spectacle rare au xv^e siècle de voir des *disseisors* (possesseurs illégaux), jouir de la possession effective d'un bien, alors que les possesseurs dépossédés faisaient des réclamations perpétuelles et des efforts constants pour faire valoir leur droit par prise de possession ou action (1).

Plusieurs *estates* (domaines) pouvaient exister en même temps sur la même terre et en matière de *chattels*, il pouvait y avoir à la fois sur le même bien le droit d'un *bailor*, d'un *bailee* et encore quelquefois d'une troisième personne envers laquelle le *bailee* s'était engagé à lui remettre ce bien (2).

(1) *Ibid.*, II, p. 585.

(2) Voir Holdsworth, *Hist.*, Pt. II, C. 2, par. 2.

De même, il y avait une relativité permanente dans les droits du *cestui que use*. En effet, le *cestui que use* avait, vis-à-vis de certaines personnes et dans la limite de son droit, un véritable droit de propriété (*substantial ownership*). Vis-à-vis d'autres personnes, il n'avait, au contraire, aucun droit.

C'est pourquoi, cette distinction entre la saisine légale, dont était investi le *feoffee to use*, et le droit d'équité du *cestui que use* d'obtenir cette saisine ou de pouvoir tirer profit de la saisine de son *feoffee*, pouvait apparaître comme un nouvel exemple de cette division entre la saisine effective et le droit d'obtenir la saisine, division avec laquelle la *common law* était amplement familiarisée.

Néanmoins, il y avait une différence profonde et fondamentale entre le principe qui était à la base de cette division entre les droits du *feoffee to use* et ceux du *cestui que use* et le principe sur lequel s'appuyaient les différentes divisions du droit de propriété (*ownership*) reconnues par la *common law*.

Dans tous les cas de division de la propriété reconnus par la *common law*, que ce soit le cas d'un tenancier à vie, d'un *remainderman* (titulaire d'un droit de reversion), d'un locataire (*lessee for term of years*) ou sous-locataire, chaque propriétaire a son droit séparé reconnu par la loi comme lui appartenant d'une manière absolue. La jouissance effective de la propriété sur laquelle repose le droit peut être différée, le droit lui-même peut être inaliénable (1), mais, néanmoins, ce droit confère à son

(1) *Ibid.*, III, 92.

titulaire un *interest* (intérêt) bien défini sur la propriété, dont il peut user à son propre avantage, de toutes les façons permises par la loi.

Mais dans le cas d'un *feoffment to use*, le *feoffee* est investi de toute la propriété (*legal ownership*) du *feoffor*. Il n'est pas comme un *bailee* dont les droits sont limités par ceux de son *bailor*, ou comme un tenancier à vie dont les droits sont limités par ceux de la personne ayant le droit de reversion (*reversioner* ou *remainderman*).

Ses droits selon la *common law* (*legal rights*) ne sont pas limités par l'existence de titulaires de droits rivaux. Mais ces droits absolus, il doit les exercer et les faire valoir au profit d'une autre personne : le *cestui que use*. Il les possède pour le compte d'un autre (1).

La seule chose avec laquelle on puisse comparer ces rapports du *feoffee to use* avec le *cestui que use*, ce sont les rapports existant entre l'exécuteur qui a payé toutes les dettes du testateur et le légataire (2). Au point de vue de la nature, les relations entre l'exécuteur et le légataire sont semblables aux relations entre le *feoffee to use* et le *cestui que use*.

Même de nos jours, la différence entre un exécuteur et un *trustee* est souvent minime. Elle était minime également à la fin du *xv^e* siècle (3). Parfois, les testateurs

(1) Maitland, *Equity*, 45-46.

(2) Maitland, *ibid.*, 48-49.

(3) Y. B. 4 Ed. IV, Mich., pl. 20. Le Chancelier et les Cours ecclésiastiques étaient en conflit au sujet d'un exécuteur qui était aussi un *trustee*.

faisaient de leurs *feoffees to use* leurs exécuteurs (1). Aussi des *bills* furent-ils délivrés contre eux par la Cour du Chancelier.

Les résultats pratiques de cette différence de principe entre le droit du titulaire d'un *interest* (droit) bien défini sur une propriété et celui d'un *cestui que use* étaient considérables.

De même que la présence de l'exécuteur permettait au testateur de donner effet à son testament (2), l'existence du *feoffee to use*, qui devait agir d'après les volontés du *feoffor* ou du *cestui que use*, permettait aux propriétaires fonciers d'effectuer beaucoup de choses par *feoffment to uses*.

Mais pourquoi la présence de l'exécuteur ou du *feoffee to use* augmentait-elle tant les pouvoirs des possesseurs de biens ?

Si elle augmentait leurs pouvoirs, c'était parce que la *common law* n'était pas le seul système de droit ayant force de loi en Angleterre. L'exécuteur et le *feoffee to use* étaient tous deux obligés d'obéir à toute une série de règles existant en dehors de la *common law*, telles que les lois ecclésiastiques ou les règles d'Équité, pour user des pouvoirs qui leurs appartenaient en vertu de la *common law* (3).

(1) Furnivall, *Fifty Earliest English Wills*, (E. E. T. S.) 118 : toute la propriété en *use* est laissée aux exécuteurs ; Test. Ebor, II, (1444), pp. 130-134, où quelques-uns des *feoffees* sont nettement des exécuteurs ; *Felbrigge v. Danme* (Henry VI), 2 Cal. Ch. XXIII.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, pp. 558-559.

(3) Cf. *fidéicommissum* et *legatum*.

Conséquences de la nature particulière du droit du *cestui que use* :

Le (*owner*) titulaire, ayant droit d'une propriété avait sur cette propriété des droits illimités lui permettant d'en user et d'en abuser. Il est vrai qu'en tant que possesseur et titulaire de cette propriété, la loi faisait peser sur lui différentes charges, telles que payer les impôts, faire partie du jury, etc... Il est vrai que, s'il désirait se livrer à quelque transaction concernant sa propriété, la loi lui imposait certaines conditions de forme et de fond. Elle lui disait, par exemple : « Vous ne pouvez pas la céder sans délivrer la saisine (*livery of seisin*) ; vous ne pouvez pas disposer de votre terre par testament ; si vous essayez de le faire, la loi ne le reconnaîtra pas. » Mais la loi ne peut pas déterminer quelles sont les choses innombrables que peut ou ne peut pas faire un propriétaire en vertu de son droit de propriété. Elle ne peut pas, par exemple, l'empêcher de permettre à X. d'occuper sa terre jusqu'à ce qu'il se marie, ni lui interdire, dans l'hypothèse d'un tel événement, de permettre à Y. de l'occuper à vie ; elle ne peut pas non plus l'empêcher d'autoriser un légataire (*devisee*) à l'occuper.

Elle peut refuser de reconnaître la validité des droits déterminés (*limitations*) que des dispositions de ce genre ont pour but de produire, mais elle ne peut empêcher un homme de permettre qu'on en jouisse en fait.

Cependant, si on prend des dispositions pour qu'un propriétaire (*owner*) puisse être contraint par des règles, extérieures aux règles de droit, d'user de ses droits illimités de propriété au profit d'une autre personne, cette

autre personne aura la possibilité de réaliser certains buts par l'intermédiaire de ce possesseur.

A moins que ces buts ne soient illicites, la loi n'interdit pas au propriétaire de les réaliser, car après tout, c'est lui qui possède, et les règles extérieures aux règles de droit, à savoir les lois ecclésiastiques ou les règles d'équité, lui imposent de le faire.

C'est ainsi qu'il devient possible pour un propriétaire qui a cédé sa propriété à un intermédiaire, d'accomplir un grand nombre de choses, parce qu'il a à sa disposition les droits et les pouvoirs indéfinis impliqués dans la propriété qu'il a conférée à cet intermédiaire. Et en prenant des mesures pour pourvoir aux vacances que peut créer la mort de ces intermédiaires, ceux-ci peuvent avoir un caractère de permanence et de continuité.

En outre, conférant la propriété selon la *common law* (*legal ownership*) à une autre personne, le possesseur n'est plus exposé aux risques et charges de cette propriété.

V. — *Effets accessoires (incidents) de l' « use »*

Avant d'aborder l'étude du Statut des *Uses*, il importe d'étudier certains effets accessoires de la création de l'*use*.

a) *Jusqu'à quel point l'équité a suivi la loi*

En modelant ce droit, ou plutôt cet ensemble de droits, qui allait former l'*estate du cestui que use*, le Chancelier prenait nécessairement comme point de départ et comme base la propriété reconnue par la *common law*, car il est un principe en droit anglais « *equity follows*

law » (1). C'est ainsi, par exemple, que les règles de succession (2), même la doctrine de la *possessio fratris* (3), et les règles relatives aux différentes sortes d'*estates in use*, que pouvait créer un *feoffor*, suivaient les règles de la *common law* (4).

Mais, il faut reconnaître que dans cette matière, l'équité suivait la loi (*common law*) d'une manière très judiciaire.

Lorsqu'une doctrine de la *common law* lui paraissait contraire à l'équité, le Chancelier se refusait à la suivre.

C'est ainsi qu'il n'a pas appliqué, par exemple, la doctrine de la *collateral warranty* (garantie collatérale) (5).

Il ne permettait pas non plus que l'*use* vienne échoir au seigneur à la suite de la condamnation, du *cestui que use* (6).

A cette époque, il reconnaissait quelquefois une propriété d'héritage (*estate of inheritance*) créée sans les formalités régulières (*words of limitation*), si l'intention

(1) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 280 ; voir pour l'effet de la Réforme de 1925 sur l'exactitude de cette règle : Hanbury, *The field of Modern Equity*, L. Q. R., 1925, pp. 196 et suiv.

(2) Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 16.

(3) Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 17 ; cette conclusion fut repoussée par Anderson C. J. dans le *case Corbet*, 2 And. p. 146.

(4) Comme le Juge Glanville l'indique dans le *case Corbet* (1599-1600) I, Co, Rep. p. 88 a : « Les auteurs de tous les statuts concernant les *uses* visaient à assimiler l'*use* aux *estates in possession*. »

(5) Y. B. 3 Henry VII, Mich., pl. 14 ; Cf. Bacon, *Reading*, p. 403 ; pour cette doctrine, voir Holdsworth, *Hist.*, III, p. 118.

(6) Y. B. 5 Ed. IV, Mich., pl. 18.

des parties de créer cet *estate* apparaissait clairement (1).

Nous verrons que précisément vers l'époque de la promulgation du Statut des Uses, et quelque temps après, certains magistrats, s'appuyant sur des *cases* plus anciens dans lesquels l'équité suivait la *common law*, considéraient que les droits (*incidents*) se rattachant à l'*estate* du *cestui que use* devaient suivre de beaucoup plus près les règles applicables à la propriété de *common law* (2).

Mais Bacon, approuvant le raisonnement d'Anderson C. J., dans le *case* Corbet, fait remarquer que cette manière de voir est incorrecte. Comme il le dit, les cas anciens où l'Equité avait suivi la *common law*, prouvaient simplement que le Chancelier pouvait se référer aux règles de la *common law*, lorsque les intentions des parties n'apparaissaient pas clairement (3).

En fait, le principe sur lequel le Chancelier s'appuyait rendait nécessaire qu'il puisse donner plein effet aux intentions des parties ; et pour ce faire, il fallait que les règles qu'il établissait s'écartent largement des règles strictes, incommodes et souvent injustes de la *common law*.

(1) Brook, Abr., *Conscience*, pl. 25 (32 Henry VIII, Y. B. 27 Henry VIII, Pasch., pl. 22 (p. 8) per York, arg.

(2) Voir l'argumentation de Horewood et Pollard, 27 Henry VIII, Pasch., pl. 22 dessus cité.

(3) *Reading*, p. 402 ; *Corbet's Case* 2 Anderson, pp. 142-143 cité ici ; Anderson C. J. à la p. 143 appelle « illusions de l'ignorance » les arguments en faveur de cette opinion que les « *uses* » étaient de la *common law* et que, par conséquent, le droit y relatif devait suivre de près la *common law*, et indique qu'on n'y trouve rien qui prouve que les *uses* étaient de la *common law*.

b) *Pouvoirs accrus des propriétaires de biens-fonds*

Nous avons vu que l'action du Chancelier visait à contraindre le *feoffee to use* à remplir honnêtement et honorablement ses engagements (*undertaking*), à obéir aux instructions du *feoffor* (dans le cas où ce dernier était lui-même bénéficiaire) ou du *cestui que use*. C'est pourquoi on considérait que toutes les instructions qui n'étaient pas manifestement contraires à la loi, obligeaient en conscience le *feoffee*.

Nous allons esquisser quels sont les principaux pouvoirs qui en résultaient pour les propriétaires de biens-fonds.

1° *Faculté de tester* : Les instructions les plus usuelles que pouvait donner un propriétaire foncier étaient celles relatives à la dévolution de son patrimoine après sa mort. Ainsi que le font remarquer les auteurs du xvi^e siècle (1), l'Anglais voudrait pouvoir disposer de sa terre par testament; il voudrait assurer le salut de son âme pécheresse, il voudrait pourvoir aux besoins de ses sœurs et de ses plus jeunes fils. C'est là l'idée qui est à la base de l'*use* (*the root of the matter*). C'était, en effet, parce que les terres ne pouvaient pas être léguées par testament que l'*use* acquit vite tant de popularité. Au moyen des instructions données aux *feoffees to use*, les pouvoirs des propriétaires fonciers sur leur terre devenaient aussi étendus que ceux qu'ils avaient sur leurs biens meubles

(1) *Doctor and Student*, II, C. 22 ; Bacon, *Reading*, p. 409 ; cf. Maitland, *Collected Papers*, III, p. 355.

et souvent même ils les dépassaient. Ils pouvaient ainsi affecter leur terre au paiement de leurs dettes (1). Ils pouvaient la charger d'une rente en faveur de leurs proches (2), ou des personnes à leur service ou sous leur dépendance (3), ou en attribuer des parts à leur femme et à leurs plus jeunes enfants (4). Ils pouvaient ordonner aussi qu'on vende leur terre et que le produit en soit consacré à des œuvres de bienfaisance (5), ou créer une fondation charitable et assurer son fonctionnement (6).

2° *Arrangements de famille (settlements)* : Dans d'autres cas également, le mécanisme des *uses* apparaît avantageux. On pouvait prendre des arrangements de famille, par contrat de mariage, beaucoup plus facilement qu'avec le lourd mécanisme de la *common law*.

(1) Test. Ebor, II, pp. 222-223 (1458) ; Cf. Madox, *Form*, n° 749, relative à une terre transférée aux exécuteurs pour les *uses* déclarés dans le testament pour une période de sept ans.

(2) Test. Ebor, III, p. 158 (1466) (don à un frère), *Ibid.*, 65 (1491).

(3) Furnivall, *Fifty Earliest English Wills*, p. 125 ; Test. Ebor, II, p. 221.

(4) *Ibid.*, I, pp. 236-237 (dons par John of Gaunt aux Beauforts) ; p. 349 (don par Gascoigne C. J. à sa femme d'un domaine au lieu de douaire).

(5) Cas très fréquent, v. Furnivall, *op. cit.*, p. 33 (1418) ; p. 70 (1426) ; Test. Ebor, IV, p. 66 (1491) ; p. 235 (1504) ; Cf. 1 Cal. Ch. LVII, LXII, LXIII, 2 Cal. Ch. XLIV.

(6) Test. Ebor, III, p. 158 (1466) ; *ibid.*, p. 25 (1404) ; testament de Sir William Heron, Lord Say, à la p. 26, il charge ses *feoffees*, « *yat they make, or elles performe, an hospitall, that is bygunne, of syx or foure pore men at leste and a preste in chantrie by wyse, and discrete ordinance and discretion perpetuall fore to governe hem* ».

Dans le dialogue : *Doctor and Student*, nous trouvons ceci (1) : « Et quelquefois semblables uses sont faits de « telle sorte que celui pour lequel, etc., puisse déclarer « sa volonté là-dessus, et quelquefois pour sûreté de « divers covenants en indentures de mariage et autres « conventions sont les principales causes qui font que « tant de terres sont mises en use » (2).

3° *Autres avantages* : En outre des pouvoirs déjà mentionnés, il y a lieu de signaler d'autres avantages que la création de l'institution des *uses* pouvait fournir aux propriétaires.

Il était admis qu'on pouvait se transférer à soi-même le *beneficial interest* d'un bien-fonds. Cette pratique était très fréquente à une époque troublée, lorsqu'un *franc-tenancier* désirait échapper au fardeau attaché à la propriété féodale, tout en s'en réservant les bénéfices.

Par ce moyen, un homme pouvait transférer le *beneficial interest* à sa femme et créer ainsi un *use* sur sa terre en faveur de celle-ci. Le Chancelier ne se considérait pas comme lié par cette règle rigoureuse de la *common law*, d'après laquelle une femme mariée était incapable de posséder une propriété séparée des biens de son mari. Un *use* ainsi créé en faveur d'une femme était sanctionné par le Chancelier, que la femme ait été mariée au moment de la création de l'*use* ou qu'elle ne

(1) II, C. 22.

(2) Pour juger du caractère encombrant du mécanisme de la *common law*, voir Holdsworth, *Hist.*, III, pp. 250-252 ; 2 actes privés du règne d'Henri VIII ; 3 Henry VIII, c. 16 et 21 Henry VIII, c. 23, donnent de bons exemples de ces dispositions.

l'ait été que postérieurement. Il devint d'une pratique courante pour un homme, au moment de son mariage, de transférer des terres à des *feoffees* pour l'*use* commun (*joint use*) de lui-même et de sa femme, *for life* (à vie) ou *in tail* (grevé de substitution). Grâce à ce moyen, la femme était assurée d'être pourvue pour le reste de ses jours. On appelait cette pratique une *jointure*. Avant le Statut des *uses*, la femme aurait pu réclamer un douaire en sus de cette stipulation mais, suivant les prescriptions de ce statut, lorsqu'une telle disposition avait été faite en faveur de la femme, celle-ci devait choisir entre le douaire que lui attribuait la *common law* et la jointure et elle n'avait pas le droit de réclamer les deux. C'est ainsi que cette pratique de la *jointure* devint le fondement d'une des principales créations de droit de la Cour du Chancelier, à savoir l'*Equitable Estate of Married Women* (propriété d'équité de la femme mariée) (1).

D'autre part, on pouvait créer des droits sur la terre au moyen de l'*use*, droits devant commencer et se terminer à un moment et d'une façon que n'auraient pas admis les règles de la *common law*.

D'après la *common law*, lorsqu'une personne désirait aliéner des terres au profit d'une autre, elle devait le faire soit par *feoffment* et *délivrance de saisine*, ce qui était la manière régulière de transférer un bien, soit par les procédés fictifs de *fine* ou *recovery*, soit en transmettant le domaine (*particular estate*) au moyen d'un bail à terme d'ans (*lease of years*) et d'une prise de pos-

(1) Sugden's, *Introduction to Gilbert*, p. XLVIII.

session, soit par bail à vie (*lease for life*) avec délivrance de saisine (*livery of seisin*), suivie d'un abandon du droit de retour au preneur, (*release of the reversion au lessee*), soit par la concession du droit de retour (*reversion*) à une tierce personne auquel cas le preneur devait donner procuration (*attorn*) au cessionnaire du droit de retour, pour que la cession ait un effet complet.

Ainsi se trouvaient posés les premiers fondements de tous ces modes de transfert des différents droits pouvant reposer sur la terre. Le moment où le droit du franc-tenancier passait aux mains du cessionnaire (*grantee*) était marqué par un changement effectif de possession (à moins, naturellement, que le cessionnaire ne fût déjà en possession) ou, dans le cas de *fine* ou *recovery*, par une reconnaissance faite devant le Tribunal. Il en résultait que le franc-tenancier ne pouvait se réserver un droit de possession ou de jouissance pour l'avenir qu'en créant à son profit un droit de reversibilité (*remainder*) (1).

L'existence de cette règle n'empêchait cependant pas le Chancelier de pouvoir faire exécuter les *uses*. Il n'y avait pas de raison pour que l'intention du donataire ne produise pas un effet déterminé à une époque future. Par exemple, un *feoffment*, au bénéfice de A. et de ses héritiers, et après Noël suivant, au bénéfice de B. et de ses héritiers, pourrait être exécuté selon l'intention expresse du donateur. De même, on pourrait créer un *use* dont l'effet commencerait avec la survenance de

(1) Digby, *Real Property*, p. 296.

n'importe quel événement futur, ou à l'expiration de n'importe quel terme qui aurait été fixé. Tandis que, selon la *common law*, un fief ne pouvait pas être accordé à terme ou d'une manière conditionnelle, avec l'*use* on pouvait arriver à ce résultat. Un transfert fait à A et à ses héritiers, pour tout le temps où il resterait célibataire, et, au cas où il se marierait, à l'*use* de B. et de ses héritiers, aboutissait à ce que l'*use* devait surgir, par le fait même de l'arrivée de l'événement, au bénéfice de B. ; en d'autres termes, A., lors de son mariage, tout en restant le propriétaire selon la *common law*, serait contraint par le Chancelier, de détenir le bien à l'*use* de B.

C'est ainsi qu'on avait acquis le pouvoir de créer des droits futurs sur la terre et de faire en sorte que ces droits puissent se transmettre d'une personne à une autre, ce qui était impossible avec les règles de la *common law*, mais cette faculté de créer des droits futurs introduisit aussi des risques dans le système compliqué de transfert (*conveyance*) qui ont déterminé le législateur d'intervenir en 1922 et 1925 pour y remédier.

c) *La propriété des groupements non formés
en « corporation »*

Grâce aux *uses*, des groupements non reconnus, et par conséquent non investis de la personnalité morale, par exemple, les guildes, les chanteries et autres groupements ne formant pas une *corporation*, pouvaient jouir en réalité des droits de propriété.

La *common law* arrivait en effet à cette conclusion que
A. B.

ces groupements ne formant pas une *corporation* ne pouvaient pas posséder des propriétés (1).

Dans un *case* du règne d'Henry VIII, le C. J. Fineux niait qu'une paroisse puisse être *cestui que use* d'une terre, mais il admettait que des biens tels que les ornements appartenant à l'église, pouvaient être possédés par elle ou détenus à son *use*, parce que de tels objets étaient nécessaires à l'exercice du culte et à l'accomplissement des devoirs incombant à la paroisse. Dans un tel cas, la propriété de ces objets pouvait être attribuée aux administrateurs ou gardiens (*wardens*) de l'église, qui pouvaient actionner au moyen de l'action de *trespass* ou d'un *appeal* au cas où ces objets seraient dérobés (2). On pouvait, en effet, les considérer comme une quasi-corporation, mais seulement en ce qui concerne ces objets (3). Mais ils ne pouvaient posséder aucun autre bien (4).

Mais le Chancelier était tout prêt à reconnaître à de tels groupements des droits de propriété. Sous le règne d'Henry VIII, les paroissiens de St-Clément Danes

(1) Holdsworth, *Hist.*, III, p. 478.

(2) Y. B. 37 Henry VI, Trin., pl. 11 per Moile J.

(3) Y. B. 12 Henry VII, Trin., pl. 7, p. 29.

(4) « *Car si un lease pur terme de vie, ou un feoffement soit fait... ou per case un lease pur terme d'ans, ou tiels choses qui ont continuance à ceux chose leur corporation n'extende* », *Ibia.*, S. C. Y. B. 13 Henry VII, Mich., pl. 5 ; note qu'en 1553, Bromley C. J. disait à la *Star Chamber* (Chambre Etoilée) qu'une concession accordée par le roi aux habitants d'un lieu déterminé, ferait d'eux une *corporation* dans le seul effet de leur permettre d'en prendre la propriété, Dyer, 100 a.

adressèrent un mémoire (*bill*) à Thomas More pour rentrer en possession des locaux appartenant à leur guilde, locaux qui avaient été loués pour un certain nombre d'années et dont le terme de location était arrivé à expiration (1).

Nous avons vu qu'à cette époque, des paroisses possédaient souvent des terres et les géraient (2).

Les testaments du temps montrent qu'une bonne partie de la propriété était aux mains des paroisses, chanteries et autres sociétés religieuses ou quasi-religieuses (3) et justifient l'exposé qui se trouve dans le préambule du statut de 1531-1532 (4).

d) *Création de nouvelles formes de propriété.*

L'accomplissement de semblables projets impliquait la création d'une série variée de droits (*interests*) sur la terre, et de plusieurs espèces différentes d'*estates* futurs, ce qui était impossible selon la *common law*.

En effet, la seule forme de propriété future qui pouvait être établie en faveur d'une tierce personne, et qui était autorisée par la *common law*, était créée au moyen de la reversibilité (*remander*) et ce n'est qu'à la fin du xv^e siècle que la validité d'un *contingent remainder* (droit conditionnel) commença à être admise (5). Or, les règles qui dirigeaient la création de tout *remainder*, soit

(1) *Ellowe and others v. Thomas Taylor*, 1 Cal. Ch. CXXIX.

(2) Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 153-154.

(3) Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 545-546.

(4) 23. Henry VIII, c. 10.

(5) Holdsworth, *Hist.*, III, pp. 545-546.

absolu (*vested*), soit conditionnel (*contingent*), étaient très strictes (1).

Mais, d'après la *common law*, l'*use* n'était rien, pas même une *chose in action* (2). C'est pourquoi la *common law* n'avait aucun contrôle sur les différentes espèces de propriété qui pouvaient être créées grâce à lui. La validité de la propriété future (*futur estates*) qui était indispensable au *feoffor* et au *cestui que use* pour que leurs instructions puissent avoir effet, fut nécessairement admise dès l'origine par le Chancelier. Et, de toute évidence, aucune des règles de la *common law* ne pouvait leur être appliquée.

C'est ainsi, par exemple, qu'un bien-fonds pouvait être donné à une personne, jusqu'à ce qu'elle ait retiré une somme d'argent des fermages et autres revenus de ce bien (3).

On pouvait donner le bien aux exécuteurs à bail d'ans (*term of years*) et à l'expiration du bail, on pou-

(1) Holdsworth, *Hist.*, Parl. II, c. 1, par. 3; voir, pour un court exposé de *remainder*: Curti, *Manuel de droit civil et commercial anglais, droit civil*, p. 127; Cheshire, *Modern Real Property*, pp. 427 et suiv.; Fearn, *Essays on the learning of contingent Remainders & Executory devises*.

(2) Anderson C. J. dit, dans le *case* Corbet (2 And. p. 147) que le *use* n'*ad esse nec essentia*, mes est seulement *imaginacion*; Cf. *Abbot of Bury v. Bokenham* (1535) Dyer, p. 12 a, per Fitzherbert J.: « L'*use* n'est rien en ley mes est confidence. »

(3) Madox, *Form.*, n° 747 où les *feoffees* d'un manoir restent saisis au bénéfice (*to the use*) de l'un d'entre eux, jusqu'à ce qu'il ait retiré des revenus de ce manoir une certaine somme, et ensuite au bénéfice d'autres en substitution (*in tail*); Test. Ebor, I, p. 222.

vait le donner au fils du testateur en propriété substituée (*in tail*) (1).

On pouvait faire passer le bien d'un bénéficiaire à un autre en cas de survenance d'un événement (3).

Aussi, grâce au subterfuge des *uses*, les propriétaires fonciers purent acquérir les moyens d'assurer la dévolution de leurs biens pour un temps illimité.

c) *Risques de perpétuité*. — Il y avait là, évidemment, un danger : ce large pouvoir de dévolution pouvait aboutir à sa propre destruction, si l'arrangement était établi de telle manière que la propriété devait échoir à perpétuité à une succession de propriétaires déterminés à l'avance.

La terre, par le fait même, était frappée d'une sorte d'inaliénabilité d'où résultaient nombre d'inconvénients.

Mais, il semble que ce danger n'apparut pas clairement pendant cette période. Bacon nous dit que ce n'est qu'après la promulgation du Statut des Uses qu'il devint nécessaire, à cause de certains arrangements établis dans ce but de perpétuité, de formuler des règles pour empê-

(1) Madox, *Form*, n° 749, arrangement (*settlement*) relatif aux exécuteurs pour sept ans, puis à la femme pour la vie puis au fils en substitution, avec les droits de reversion (*remainders*) par dessus.

(2) Fournivall, *Fifty Earliest English Wills* (E. E. T. S.), pp. 121-128 (1439). Un testateur, après avoir légué des terres à ses fils en substitution, dispose « *that if his wife or any of his saide sonnes « worke the contrarye of his present wille in lettynge or distourbyng « the said executours of fulfylling thereof, that then they shall lose « advantage and benefits of this present wille* ».

cher de l'atteindre (1). Il fait remarquer que dans les années qui ont suivi le statut, une des raisons pour lesquelles les *uses* ont été si populaires, est l'abus des dispositions testamentaires, les hommes ambitionnant d'être assurés de la révocabilité de leurs droits et de leurs biens pendant leur propre vie, mais aussi de leur irrévocabilité après leur mort. Ces règles prirent différentes formes (2). L'une d'entre elles se transformera graduellement en cette règle moderne contre les perpétuités (*perpetuities*), laquelle de nos jours, menace d'absorber toutes les règles formulées pour remplir le même but (3).

A cette époque, en effet, les pouvoirs que conférait l'*use* n'étaient pas entièrement précisés et les testateurs, dans leurs arrangements, se contentaient généralement de créer des *estates à vie* ou autres droits déterminés, en faveur de personnes existantes. Joshua Williams (4) dit qu'avant 1557, il n'a découvert aucune trace d'assignation d'une propriété (*estate*) à une personne non encore née et qu'avant cette date, la propriété était généralement établie en substitution spéciale (5) (*in special tail*)

(1) *Reading*, 409.

(2) Holdsworth, *Hist.*, Part. II, C. I, par. 6.

(3) Le terme *perpetuity*, dit sir Frederick Pollock, désigne une disposition qui tend à rendre un bien inaliénable au-delà de certaines limites ou considérées comme telles par le droit commun. C'est une forme de substitution et de mainmorte prohibée par le droit public. Voir Pollock, *Land Laws*, pp. 110 et suiv. ; J. Williams, *Real Property*, pp. 395-397 ; J. Chipmann Gray, *Rule against Perpetuities*, Ch. V et XVIII.

(4) I, *Jurid. Soc. Papers*, pp. 46-48.

(5) On parle d'*estate in tail* lorsque la propriété n'appartient qu'au

soit pour le mari et la femme et leurs héritiers à tous deux, soit pour le mari et la femme et les héritiers soit de l'un, soit de l'autre. Cela ressort d'une pétition adressée à Cromwell par un jeune notaire (*conveyancer*) en 1540 (1), dans laquelle il donne des détails sur les arrangements qu'il a eu à rédiger ; aucun d'entre eux ne contient de clause de réversibilité pour des enfants non encore nés.

Il semble donc bien qu'à cette époque, on n'éprouvait pas le besoin de formuler des règles contre les perpétuités (2).

Devant ces faits, il n'est pas surprenant de trouver que si un *settlor* désirait établir un *settlement* (arrangement) plus complet, il avait entière liberté de le faire. Il est clair, d'après le *case Manning and Andrew* (3) qu'on essaya au moins une fois de faire des arrange-

tenanciers actuel et à ses descendants directs. Le droit de propriété est, au point de vue successoral, « taillé » puisque, seul, le descendant direct du premier *tenant* peut hériter de l'*estate* du père qui doit lui parvenir intact. On parle, dans ce cas, d'*estate in tail general*. On appelle par contre « *estate in tail special* » le droit de propriété dont ne profitent que les héritiers d'un lit déterminé. On parle ainsi d'un *estate in tail male* ou *female* lorsque seuls les fils, ou seules les filles, peuvent succéder à l'*estate*. Voir Curti, *Man. du droit civil anglais*, p. 123.

(1) L. et P. XV, n° 1028.

(2) Voir Gray, *Perpetuities*, pp. 123-124. Il faut arriver jusqu'en 1833 pour que la règle contre les *perpetuities* soit formellement établie. Cette règle peut se résumer de la façon suivante : tout *estate* devant prendre naissance à l'avenir doit nécessairement le faire dans les limites d'une période ne dépassant pas la vie des bénéficiaires actuellement nés plus un délai de 21 ans.

(3) (1576) Leo, p. 256.

ments (*settlements*) qui, plus tard, auraient été tenus pour nuls, comme créant une perpétuité ; dans ce *case*, un *feoffment* avait été fait aux *uses* du *feoffor* en 1509, et en 1517 le *feoffor* fit un arrangement par testament au bénéfice (*use*) de sa femme, sa vie durant, puis au bénéfice (*use*) de son fils et de la femme de son fils, leur vie durant, puis au bénéfice (*use*) de l'héritier direct (*next*) de son fils, sa vie durant, puis au bénéfice de l'héritier de cet héritier, sa vie durant, puis au bénéfice (*use*) des héritiers de son fils pour leur vie durant, avec un droit de réversion final (*remainder*) pour les héritiers directs de son fils (1).

Mais, les arrangements (*settlements*) de ce genre étaient si peu fréquents, qu'on n'apercevait pas encore les dangers qu'ils comportaient.

f) *Effets sur les moyens de transfert de la propriété*
(*conveyancing*)

Les mêmes causes qui permettaient au propriétaire foncier de se débarrasser des restrictions que la *common law* mettait à son pouvoir de disposer, lui permettaient

(1) Le Statut des Uses sauvait les droits des personnes autres que les *feoffees*, qui avaient été dépouillées de la saisine par le statut 27 Henry VIII, c. 10, par. II (2). Cf. Plowden, p. 115, note. Ces assignations (*limitations*) n'étaient pas affectées par les règles établies par la *common law* pour des *uses* exécutés en vertu du statut. La manière dont le *case* a été discuté semble suggérer que, puisqu'avant le Statut des Uses, ces assignations étaient valides, et qu'elles avaient été faites avant ce statut, elles devaient encore être considérées comme valides. Voir L. Q. R. XV, p. 73 et n. 4 ; XXIX, pp. 308, 313 ; voir aussi Sugden's Powers (6^e éd.), p. 17.

aussi de se débarrasser des règles de la *common law*, en ce qui concerne la forme que ces dispositions devaient prendre.

Bien que l'*use*, considéré du point de vue des pouvoirs réels que le *cestui que use* exerçait sur le bien-fonds au moyen des *feoffees to use*, puisse être regardé comme une propriété d'équité, du point de vue des moyens de transfert de la propriété (*conveyancing*), c'était un droit d'équité permettant d'obliger les *feoffees* à agir selon les instructions du *feoffor* ou du *cestui que use*.

De ce point de vue donc, c'était simplement une *chose in action* d'équité (1).

C'est pourquoi l'Équité pouvait établir les règles qui lui plaisaient en ce qui concerne les modes de transfert (2) et que, comme nous l'avons vu, elle usait de son pouvoir pour décharger le *cestui que use* de toutes les exigences de forme.

Ainsi, de tous côtés, les restrictions qu'apportaient la *common law* aux transactions relatives à la terre se trouvaient relâchées. C'était un effet de cette tendance qui avait pris une force de plus en plus grande pendant tout le Moyen âge (3) et qui consistait à considérer la terre comme toute autre espèce de propriété et, en conséquence, à donner aux propriétaires fonciers, en ce qui la

(1) Co Littleton, p. 272 ; 4^e Inst., 85.

(2) Ainsi que Bacon le dit très pittoresquement (*Reading*, 420) : « Les transmissions d'*uses* étaient comme les endroits privilégiés ou *liberties* ; car, de même que la loi n'a pas cours dans ces endroits, elle n'a pas prise sur les transmissions de ce genre. »

(3) Holdsworth, *Hist.*, III, p. 73.

concernait, des pouvoirs de disposition aussi complets que ceux dont ils jouissaient pour les autres genres de propriété.

g) *Raisons pour lesquelles une intervention législative devint nécessaire*

Plusieurs jugements sur la question de savoir si le *feoffor* (1) ou le *cestui que use*, avait le droit, au moyen d'un *writ de subpoena*, d'obliger les *feoffees* ou les autres personnes dont la conscience était affectée par l'*use*, à user des pouvoirs que leur donnait la *common law*, de la manière que leur indiquerait le *feoffor* ou le *cestui que use*, avait dégagé les effets accessoires (*incidents*) du droit du *cestui que use*.

Aussi, le Chancelier avait-il concentré son attention sur les droits et pouvoirs du *cestui que use*. La question de ses devoirs et de ses obligations (*liabilities*) ne fut jamais soulevée dans ces divers *cases*, sauf en ce qui concerne ses devoirs envers le *feoffee*.

Les devoirs et obligations découlant de la *common law* étaient attachés à la propriété de *common law*, et comme le *cestui que use* n'avait pas de propriété de cette espèce, il n'était soumis à aucun d'entre eux. A la vérité, certains des objectifs que la pratique des *uses* servait à atteindre, étaient illicites ou peu recommandables ; mais les autres, au contraire, expliquent pourquoi, au dire de Maitland (2), la masse de la nation voyait les

(1) Dans le cas où il s'était réservé le bénéfice de l'*use*.

(2) *Equity*, pp. 7 et 29.

uses sans défaveur. Les fraudes commises au préjudice des créanciers et les atteintes aux Statuts de main-morte, pouvaient être frappées de suspicion par la *common law*, et ainsi que nous allons le voir (1) rendues impossibles par des Statuts ; mais les atteintes aux règles féodales de la tutelle et du mariage, de la confiscation pour trahison, de la deshérence pour félonie, et la faculté nouvelle de léguer des immeubles par testament, tout cela ne troublait en aucune façon les juristes de la *common law*, propriétaires terriens eux-mêmes, et par conséquent bénéficiaires des avantages conférés par l'use (2).

Aussi, le droit de la femme au douaire, et celui du mari à la courtoisie (*curtesy*) pouvaient-ils être remplacés d'une manière suffisante par le pouvoir nouveau de faire des testaments concernant la terre, et par les formes très améliorées des contrats de mariage (*marriage settlements*, que l'use avait rendu possibles (3).

Mais, en d'autres cas, on obtenait des résultats plus sérieux :

On pouvait se soustraire aux réclamations des créan-

(1) *Infra*, Chap. III.

(2) Voir Lévy-Ullmann, *Syst. Jurid.*, pp. 501 et 502 ; Hanbury, *Position actuelle de l'Équité*, Bul. Mens. de la Soc. Lég. Comp., 1929, p. 451.

(3) Comme le dit Shelley, dans *Abbot of Bury v. Bokenham* (1535). Dyer, p. 11 b : « Bien qu'il ne requière pas des feoffees qu'ils fassent « le feoffment (investissement) (ce qui donnait un douaire à la « femme) ; cependant, les feoffees ne faisaient rien de plus que ce « qu'ils devaient faire, car par simple décence (*per la ley de honesty*), un homme doit pourvoir sa femme d'une *jointure* quand elle « est exclue du douaire. »

ciers ; les acquéreurs pouvaient être frustrés ; on encourageait l'établissement de pensions alimentaires (*maintenance*) ; et les lois contre les transferts établissant une propriété de main-morte pouvaient rester lettres mortes.

Peu de temps après que la protection du Chancelier eut converti le droit (*estate*) du *cestui que use* en une forme de propriété, ces résultats commencèrent à apparaître. Il devint alors nécessaire au législateur d'intervenir dans l'intérêt des transactions honnêtes et de l'ordre public.

Aussi, longtemps avant le Statut des *Uses*, le développement donné par le Chancelier au droit d'équité (*equitable interest*) du *cestui que use*, fut-il déjà contrôlé et modifié par la législation.

CHAPITRE III

LE CONTROLE DU LEGISLATEUR SUR LES « USES »

Les différents buts que les *uses* permettaient de poursuivre et d'atteindre, grâce au concours que la Cour du Chancelier avait apporté à leur développement, peuvent être groupés sous trois rubriques :

1° Les buts contre lesquels on ne pouvait élever aucune objection légale ;

2° Les buts qui étaient nettement illégaux et contraires à l'ordre public ;

3° Enfin, les buts qui n'étaient ni absolument légaux ni absolument illégaux et contraires à l'ordre public, d'après l'opinion générale.

1° *Buts contre lesquels on ne pouvait élever aucune objection légale.* — Il y avait bien des buts en vue desquels les *uses* étaient créés, qui ne pouvaient soulever aucune objection légale et, jusqu'en 1535, le législateur ne s'en mêla d'aucune façon. En effet, l'*use*, comme nous l'avons vu, fournissait aux propriétaires des moyens plus flexibles de disposer de leur terre et leur permettait

de la léguer par testament, chose qui leur était impossible d'après la *common law*.

Ces nouveaux pouvoirs que l'*use* conférait aux propriétaires fonciers, s'harmonisaient avec la nouvelle conception de la nature de la propriété foncière, conception qui était née avec le déclin et la disparition graduelle des idées féodales (1).

2° *Buts illégaux et contraires à l'ordre public*. — Mais l'*use* fut employé pour réaliser d'autres buts, qui étaient illégaux, ou parfois contraires à l'ordre public. Ce fut pour interdire la création de tels *uses* que le législateur intervint de bonne heure.

A. — Il intervint d'abord en 1377 pour interdire les *feoffments to use* de terre faits par le *feoffor* en vue de frustrer (*defraud*) ses créanciers (2). En effet, il arrivait souvent qu'un débiteur aux abois, afin de se soustraire aux poursuites de ses créanciers, mettait ses terres au nom d'un ami et s'en réservait l'*use* ; lorsque les créanciers obtiennent un *writ d'elegit* et se présentent, armés de ce *writ* pour saisir les immeubles, ils déclarent qu'ils appartiennent au *feoffee*.

Un *act* irlandais, d'une date antérieure, contre les transferts frauduleux, fut promulgué en 1310 (3) et prévoyait le cas où une personne en investissait une autre de sa terre, dans l'intention d'entrer en rébellion

(1) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 442 et 446.

(2) 50 Edward, III, c. 6.

(3) 3 Edward, II, c. 4.

ou de commettre quelque autre félonie (1), mais il semble que cet *Act* se référât au *feoffments* faits d'après les règles de la *common law*, plutôt qu'aux *uses*.

D'autres dispositions furent prises contre les fraudes de ce genre (aux droits des créanciers) dans les années 1379, 1488 et 1504 (2).

B. — Au moyen des *uses*, on éludait aussi les dispositions contre la main-morte ; il ne pouvait être considéré comme une violation de ces dispositions de permettre aux membres d'une communauté religieuse de jouir indéfiniment d'un immeuble, puisque la communauté religieuse n'était pas, en droit, propriétaire dudit immeuble. Tous les documents de l'époque attestent l'usage considérable que firent de l'aliénation fiduciaire les établissements ecclésiastiques et religieux (3). Aussi, un Statut de Richard II (4) fut-il promulgué pour interdire, non seulement les dons faits à des *corporations*, mais aussi ceux faits en faveur des *guildes* ou *confréries* (5).

Mais, ce statut ne fut pas très efficace pour empêcher

(1) Voir Sanders, *Uses* (5^e édit.), I, 12, n.

(2) 2 Richard II, St. 2, c. 3 ; 3 Henry VII, c. 5 ; 19 Henry VII, c. 15 ; Bacon, *Reading*, p. 414.

(3) Maitland, *Equity*, p. 25 ; cf. Jenks, *Sh. Hist.*, 1^{re} éd., p. 96 ; Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 415, n. 5 et 416, n. 5 et 6 ; Story-Randall, *Eq. Jur.*, par. 969, p. 396.

(4) 15 Richard II, c. 5.

(5) « Et que le même statut s'applique à toutes les terres, tenures, « fiefs, *advowsons* (droit de présentation à un bénéfice ecclésiastique) « et autres droits dont la possession était acquise aux guildes ou « confréries ».

les dons faits aux prêtres des chanteries, ou aux autres groupements non autorisés (*unincorporated bodies*).

Il en résulta qu'en 1530, un autre statut fut promulgué pour interdire les donations faites pour des *obits* (messes pour des personnes décédées), ou pour le service perpétuel des prêtres, ainsi que ceux faits en faveur des églises, chapelles ou guildes, faits par dévotion (*erected or made of devotion*) et n'ayant pas la personnalité juridique, pour une période excédant vingt ans, car de tels dons étaient aussi nuisibles à l'Etat que les dons faits en main-morte (1).

Maitland (2) croit que l'Act avait pour but de « supprimer complètement » tous les *trusts* faits en faveur de *corps non autorisés* (*unincorporated bodies*) et que ce n'est que par une interprétation stricte qu'on limitait son application aux *superstitious trusts* (3).

Mais les termes de l'Act « *erected or made of devotion* », semble justifier ce point de vue rapporté par les juges dans le *Porter's Case* (4).

C. — Le législateur intervint aussi pour prohiber les pratiques des *disseisors* (possesseurs illégaux) et d'autres

(1) 23 Henry VIII, c. 10.

(2) *Collected Papers*, III, pp. 395-396.

(3) « Peut-être les membres des *Inns of Courts*, dit-il, n'exposaient-ils pas très impartialement les intentions du Roi ». D'une façon générale, on considère comme *superstitious uses* tous ceux qui réfèrent à quelque objet appartenant à une religion non tolérée par la loi, c'est-à-dire contraire à l'église établie (Escarra, *Les Fondations en Angleterre*, thèse Paris, 1907, pp. 154-155).

(4) (1592) 1 Co. Rep. à la p. 24 b; les termes du statut de Richard II ci-dessus cité semblent en effet être plus large.

possesseurs dont les titres étaient contestés et qui investissaient les grands seigneurs de leur terre, pour que ces seigneurs protègent (*maintain*) leurs titres (1).

D. — Mais, comme Bacon le fait remarquer, dans tous ces statuts, aucune protection n'est donnée aux personnes qui viennent d'acquérir le bien du chef du *cestui que use* (2).

Quand l'*equitable ownership* (propriété d'équité) du *cestui que use* arriva à être reconnue et mieux dégagée, on remarqua que le *cestui que use* avait pris l'habitude de disposer de son droit de propriété d'équité. Comme, d'après la *common law*, il n'avait aucun pouvoir pour le faire, ses acquéreurs pouvaient être évincés par les *feoffees*. Ce fut pour remédier à l'insécurité du titre de ces acquéreurs et de leurs ayants cause qu'en 1483 un statut (3) fut enfin élaboré pour assurer la protection de leurs droits (4). Il conférait au *cestui que use* le pouvoir de disposer de la terre et cette disposition était opposable, aussi bien au *cestui que use* lui-même, qu'à ses héritiers et à toute personne qui tenait la terre, le *feoffee*, uniquement à son *use* à l'époque où il en avait disposé (5).

Mais les pouvoirs de disposition ainsi accordés au *cestui que use* n'étaient pas très étendus (6).

(1) 1 Richard II, c. 9; 4 Henry IV, c. 7; 11 Henry VI, c. 3.

(2) Bacon, *Reading*, p. 413.

(3) Richard III, c. I.

(4) Bacon, *Reading*, p. 413.

(5) Bacon, *Reading*, p. 415.

(6) Voir Sanders, 5^e édit., *Uses*, 165.

Ce statut (Richard III, c. I), est intéressant historiquement pour plusieurs raisons :

En premier lieu, l'idée d'accorder des pouvoirs légaux au *cestui que use* se heurte à l'idée dominante du Statut des *Uses*, qui était d'abolir le dédoublement du droit de propriété entre le *legal estate* du *feoffee to use et l'équitable ownership* du *cestui que use*.

En second lieu, le préambule de ce statut montre qu'un demi-siècle avant l'élaboration du Statut des *Uses*, quelques-uns des maux auxquels ce dernier statut devait porter remède étaient déjà très réels (1).

Ce fait, ainsi que nous le verrons, jettera un peu de lumière sur les événements qui conduisirent à la promulgation de ce statut.

Enfin, il est utile de remarquer que les défauts de ce dernier aidèrent grandement les auteurs du Statut des *Uses* dans la rédaction du nouveau Statut.

Son plus grave défaut consistait en ce que, bien qu'il donnât au *cestui que use* le pouvoir de disposer de la terre, il laissait intact le pouvoir similaire du *feoffee* (2), ce qui ne contribua nullement à assurer la sécurité des titres de propriété, mais les rendit au contraire plus incertains.

Son second défaut consistait en ce que, bien que les dispositions du *cestui que use* aient été opposables au *feoffee* qui tenait uniquement pour son *use*, elles ne lui

(1) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 445 et n. 3 de la même page pour le texte de ce Statut.

(2) *Chudleigh's Case* (1589-1595) 1 Co. Rep. aux pages 132 a et b, où ce statut et celui des *Uses* sont confrontés à ce point de vue.

étaient plus opposables lorsque le *feoffee* relevait aussi de l'usage d'autres personnes. Ainsi, elles ne valaient pas contre des *feoffees* qui relevaient, d'après la détermination de la propriété substituée, de l'usage d'un *remainderman* ou *reversioner* (1).

En outre, le *cestui que use* ne pouvait ainsi disposer de la terre que s'il en avait la possession. C'est le cas des *passive uses*.

Ces deux derniers défauts sont illustrés par le *case Delamere v. Bernard* (2), dont les faits sont les suivants : A. et B., sa femme, étaient *cestui que use in tail special*, avec réversibilité à A — *in tail general*, et enfin réversibilité à C. — *in fee*. A. avait investi D. *in fee*, qui avait investi E., lequel avait investi C., qui investit à son tour le défendeur. Après la mort de A., on considéra que les *feoffees* pouvaient recouvrer la terre pour le compte de B. Les *feoffees* ne relevaient pas seulement de l'usage de A. (3) (*did not hold only to the use of A.*) et l'investissement de C. n'était pas effectif, car il avait seulement un *use* ni *remainder* (droit de réversibilité).

3. — *Buts qui n'étaient ni absolument légaux
ni absolument illégaux*

Enfin, la pratique des *uses* permettait aux propriétaires de se soustraire à toutes espèces d'obligations féodales (*incidents of tenure*). On évitait ainsi les charges

(1) Y. B. 19 Henry VIII, Trin., pl. 11.

(2) Plowden, 348 (1568); cf. Sanders, *Uses*, 5^e éd., I, pp. 25-26.

(3) Plowden, *Case cité*, p. 351.

féodales de garde (*wardsship*) et de mariage (*marriage*) en substituant au mineur pour la tenue du fief, un *feoffee* majeur et même, le plus souvent, une collectivité de *feoffees*, tenanciers en vertu de la *joint tenancy*, qui perpétuait l'indivision entre les survivants et admettait le remplacement des disparus. On évitait ainsi la confiscation pour trahisons (*forfeiture for treason*) et l'échute pour félonie (*escheat for felony*), précaution précieuse à l'époque de la guerre des Deux Roses, exposant les titulaires de tenures foncières aux représailles des parties alternativement victorieuses » (1). Et, grâce à l'expédient qui consistait à désigner plusieurs *feoffees* à l'usage du *feoffor*, comme cotenanciers, on pouvait échapper à toutes ces obligations féodales.

Naturellement, dans leur manière de juger ces tentatives pour se soustraire aux *incidents* de tenure, l'opinion publique et les juristes de *common law*, prenaient en considération la nature des obligations. Il est indéniable que bien avant le xv^e siècle, la raison d'être de ces incidents de tenure avait déjà disparu. Ils ne constituaient plus que des exactions pécuniaires au profit du Roi et des seigneurs et une lourde charge pour le tenancier. Le Roi et les seigneurs en perdaient les profits par suite de la pratique des *uses*. Mais, tandis que dans l'ensemble les lords, malgré tout, gagnaient, parce que s'ils étaient lords, quelquefois ils étaient aussi tenanciers, vis-à-vis d'autres personnes ; au contraire, le Roi y

(1) Lévy-Ullmann, *Système Jur.*, p. 500.

perdait toujours. Lui seul, en effet, était toujours lord et jamais tenancier (1).

Pour le Roi qui, au Moyen âge, ne devait pas seulement vivre de ses propres ressources, mais aussi défrayer les dépenses du Gouvernement de l'Etat, en puisant toujours à la même source, cette suppression des *incidents* de tenure était chose grave (2). Les revenus de l'Etat s'étaient trouvés sérieusement diminués.

Mais les tentatives faites pour se soustraire aux lois qui imposent de lourdes charges pécuniaires, ne sont jamais vues de la même façon que celles qui ont pour but de se soustraire aux lois imposant des pénalités pour des pratiques nettement immorales, ou directement nuisibles à l'Etat, sentiment que Lord Mansfield a exprimé en ces termes : « Une nation ne prend pas garde aux lois fiscales d'une autre » (3).

On considérait alors, ainsi qu'on le fait de nos jours, que si un propriétaire pouvait disposer de sa propriété d'une manière telle qu'il évitait de payer la taxe en la matière, c'était tant mieux pour lui. Aucune loi ne peut empêcher à un homme de loi habile, d'indiquer les voies et moyens par lesquels on peut arriver à cette fin. En effet, il y a deux moyens d'interpréter le terme « se soustraire » : il peut signifier qu'une personne va trouver un *solicitor* pour lui demander comment elle peut échapper aux dispositions contenues dans un *Act* du

(1) Holdsworth, IV, p. 446.

(2) Holdsworth, IV, p. 446.

(3) « One nation does not take notice of the revenue laws of another ». *Planche v. Fletcher* (1779), Dougl. p. 253.

Parlement « et ce qu'elle peut faire sans tomber sous le « coup de ces dispositions ». Ceci n'est qu'un des sens de « se soustraire » et il n'y a, en cela, rien d'illégal. Dans l'autre sens, il s'emploie lorsqu'une personne va trouver son *solicitor* et lui dit : « Dites-moi comment « je peux me soustraire aux conséquences des disposi- « tions d'un Act du Parlement, bien que je me sois « déjà mis dans une situation qui me fait tomber sous « le coup de ces dispositions », et c'est là un acte d'un caractère tout autre (1).

Et lorsque ces objectifs prennent la forme d'un *settlement*, fait par une personne en vue d'assurer l'avenir d'une veuve ou de ses enfants, ou d'autres parents ou de personnes au service de sa famille, ces arrangements doivent être considérés, non seulement comme licites, mais encore comme méritoires (2).

Dans la même année où fut promulgué le Statut des *Uses*, le Roi avait essayé de démontrer que certains *feoffments to use*, faits par Lord Dacres, étaient nuls

(1) *Bullivant v. Attorney-General for Victoria* (1901) A. C. à la page 207, per Lord Lindley.

(2) Lord Macnaghten, dans le *Case Attorney General, v. Duke of Richmond and Gordon* (1909), A. C. à la p. 473, dit, en se rapportant à cet argument, que la disposition du bien en question était simplement un prétexte déguisé pour se soustraire aux obligations que comporte la propriété, qu'avec une telle manière de voir « Un homme qui charge sa propriété pour doter sa fille, pour assurer l'éducation de son fils, pour sauver un ami de la ruine, ou pour accomplir un acte de bienfaisance, ne peut pas obtenir une remise des commissaires des revenus de l'Etat. Cette concession est réservée à un homme qui gaspille pour lui seul, à un prodigue, à un joueur ou autres personnes de même acabit !... »

pour raison de fraude (*covinous*), parce qu'ils privaient le Roi de ses droits de tutelle, et de mariage ; et qu'ainsi les legs de terre qu'avaient permis de faire ces *feoffments* étaient eux-mêmes nuls.

Cet argument, invoqué par la Couronne, a été rejeté par Montague, C. J. (1). Le seul fait, dit-il, qu'une personne a fait un testament, ne veut pas dire que cette personne a commis une fraude. D'ailleurs, on ne trouve aucune fraude dans le testament en question. En effet, ce testament ordonnait qu'un manoir soit donné à son plus jeune fils et qu'on prélève de l'argent sur ses terres pour le mariage d'un de ses cousins et pour le paiement de ses dettes : on ne pouvait trouver, dans de telles instructions une intention de frauder la loi. En juger autrement aurait été semer la confusion dans toutes les fondations (*settlements*) du royaume (2).

Le mécanisme de l'*use* était donc un moyen efficace de se soustraire à toute une série d'exactions onéreuses, et, comme Maitland l'a fait remarquer, c'est là la raison pour laquelle les Cours de *common law* persistaient à fermer les yeux sur son existence. Si elles avaient reconnu un droit quelconque au *cestui que use*, tout le système se serait écroulé. Mais une grave question de politique se posait : si on pouvait faire des tes-

(1) Y. B. 27 Henry VIII, Pasch., pl. 22, pp. 9-10.

(2) « *Et si fuit nul raison prouvant ce, in le civil ley est dit, com-
« munis error facit jus. Et sera grand mischief de changer la Ley
« a or; car moultz inheritances de Realm, dependant à ce jour in
« uses, issint que il sera grand confusion si ce sera fait* ».

taments concernant la terre, le Roi ne devait-il pas avoir une compensation ? (1).

Cette compensation ne fut exigée du Parlement qu'après le renforcement du pouvoir royal, sous le règne d'Henry VIII... Deux tentatives de reconstitution des *incidents* de tenure échouèrent (2).

En effet, aucun de ces deux statuts ne touchèrent vraiment au cœur de la question. Les plus onéreux des *incidents* de tenure et les plus profitables à la Couronne, étaient les droits de déshérence et de confiscation, ainsi que les droits de tutelle et de mariage.

On ne visait point les tentatives faites pour se soustraire aux deux premiers *incidents* ; les tentatives faites pour se soustraire aux deux derniers n'étaient entravées que dans le cas où le tenancier mourait intestat. Mais, il aurait été impossible de faire davantage. Comme nous allons le voir dans les chapitres suivants, l'histoire de la promulgation du Statut des *Uses*, et les conséquences politiques qui en découlèrent, montrent clairement qu'Henry VII n'aurait pas pu effectuer une réforme radicale sur une matière qui touchait d'aussi près aux intérêts pécuniaires de la classe la plus puissante du pays, sans risquer un trône qui n'était déjà pas trop sûr.

(1) Maitland, *Equity*, 32.

(2) Stat. 4 Henry VII, c. 17 ; 19 Henry VII, c. 15 ; voir Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 448, 449.

DEUXIÈME PARTIE

Le Statut des Uses (1)

On ne saurait comprendre la véritable signification du Statut des Uses sans une connaissance exacte de l'histoire du droit anglais aux xvi^e et au début du xvii^e siècles. Et c'est parce que notre connaissance de cette période est incomplète qu'aucun statut n'a été plus mal compris.

Les causes qui sont à l'origine du Statut, le but de ses auteurs, la mesure dans laquelle ce but fut atteint et les répercussions plus ou moins lointaines, les effets directs ou indirects qu'il a eus sur tout l'ensemble du droit de propriété, ont été estimés à diverses époques de la manière la plus variable et, généralement, la plus inexacte.

Parce que, à des époques ultérieures de l'histoire du droit, les buts de ce Statut se sont trouvés quelquefois déjoués, soit par le nouveau développement de la doctrine d'équité, lui-même provoqué par le changement des conditions juridiques et sociales, soit par l'ingéniosité des aliénateurs, ses effets ont été parfois à tort diminués.

On enseigne généralement que le seul effet du Statut

(1) 27 Henry VIII, c. 10.

a été d'ajouter trois mots à la formule du transfert de propriété. Nous ne pouvons éviter ces paradoxes que si nous retraçons l'historique des véritables causes de l'existence du Statut, à savoir :

1° Les causes politiques se trouvant à l'origine du Statut des Uses ;

2° Les stipulations du Statut et leurs conséquences immédiates ;

3° La mesure dans laquelle les auteurs du Statut réussirent à atteindre les buts qu'ils s'étaient proposés.

CHAPITRE PREMIER

CAUSES SE TROUVANT A L'ORIGINE DU STATUT

I. — *Tentatives de réformes de la part d'Henry VIII*

Quelques années avant la promulgation du Statut, des besoins fiscaux avaient conduit Henry VIII à considérer la diminution de ses revenus féodaux.

Que le désir d'augmenter les revenus royaux fut le vrai motif de la législation d'Henry VIII sur les *uses*, cela a été nettement exposé par Harper J. dans le *Brent's Case* (1). Le recours aux emprunts forcés (*benevolence*) contribuait à la perte complète de sa popularité, déjà compromise par des instances en divorce et sa législation contre l'Eglise.

Bien qu'il ait pu, partie par persuasion, partie par pression diplomatique, convaincre le Parlement de seconder sa politique religieuse et ses projets matrimoniaux, il ne pouvait l'obliger à lui voter des subsides permanents suffisants.

(1) (1583), 2 Léo, aux pp. 16-17 ; son développement est plus près de la vérité historique qu'aucune autre spéculation contemporaine sur ce sujet. Ceci, la vraie raison de la promulgation du statut, a été accentué par Baron Saint Léonards, Sugden, *Powers* (8^e éd.), p. 7.

Devant ces circonstances, la reconstitution de ses revenus féodaux apparut à l'esprit juridique du roi Henry comme la source la plus riche, d'où il pourrait tirer une augmentation permanente de ses revenus.

L'attention d'Henry fut alors attirée vers le droit foncier dans lequel il ne pouvait découvrir que beaucoup de choses pour lui déplaire, car c'était à la fois la partie la plus développée et à certains égards la plus irrationnelle de la *common law* (1). Il n'hésita pas à proposer des réformes aussi radicales que celles qu'il était en train d'accomplir dans les autres branches du droit.

En 1529, deux mesures furent projetées, qu'il fallait soumettre au Parlement :

La première (2) était un projet de loi qui, s'il avait été adopté, aurait aussitôt révolutionné et simplifié le droit de propriété. Il commençait ainsi : « *the grate trobull, vexacion and unquietness amonges the kynges suggettes... for tytyll of londès, tenements an other here-dilamentes... as well by intayle as by uses and forgyng of false évidence* ». Il continuait en proposant les remèdes suivants :

1° Toutes les substitutions (*entails*) devaient être abolies et, à l'avenir, on n'en tolérerait la création d'aucune autre, de façon à ce que toutes les formes de propriété

(1) Holdsworth, *Hist.*, II, pp. 590-591.

(2) *Letters and Papers*, Henry VIII, vol. LVI, ff. 36-39; *calendared letters and papers*, Henry VIII, IV; n° 6043 (b) ; imprimé dans Holdsworth, *Hist.*, IV, App. III (1).

soient à partir de ce jour et pour toujours en état de *fee simple* (1).

2° Aucun *use* d'aucune terre ne serait valable (2), à moins que ce même *use* ne soit enregistré dans un « *record* » à la Cour des Plaids communs. On devait charger un fonctionnaire spécial de la Cour de dresser une liste séparée pour chaque comté ; ce fonctionnaire pouvait percevoir des droits en rémunération de cette fonction (3).

3° Pour éviter les risques de fraude on ordonnait à tous les acquéreurs, aussitôt que l'acte de transfert serait scellé, et que serait faite la délivrance de la saisine, de le faire lire publiquement dans l'église de la paroisse ou dans toutes les églises de la région, « au moment où il y aurait le plus de monde présent ».

Le prêtre devait (4) affirmer ledit acte, lequel devait être enregistré (5) dans la ville même dont dépendait la terre (6).

4° Toutes les terres qui avaient supporté des *recoveries*, ou des *fines*, devaient, après un laps de temps de cinq ans, être tenues en *fee simple* par ceux en faveur de qui la terre avait été l'objet d'une *recovery* ou de *fines* (7).

(1) Voir *ibid.*, App. III (1) par. 2.

(2) « *unless the same use be recorded in the kynges court of a comen place* ».

(3) *Ibid.*, par. 3.

(4) « *fyrme the said deede* ».

(5) « *in the schere towne in which the land lay* ».

(6) *Ibid.*, App. III (4).

(7) *Ibid.*, par. 7.

Et toute personne saisie d'une terre et l'ayant possédée paisiblement, seule ou avec ses ancêtres, pendant 40 ans, avait un titre incontestable (1).

5° On devait continuer de permettre les *entails* (substitutions) (2) « aux nobles de ce royaume ayant au moins le rang de baron » ; et personne ne pourrait acheter les terres de ces nobles sans une *licence* du roi (3).

Si une telle permission était accordée, l'acte devait être soumis aux formalités requises pour les transferts ordinaires et l'acquéreur devait tenir la terre en *fee simple*. Cette mesure, ainsi conçue, donnait des privilèges considérables à la noblesse. Ainsi, les nobles étaient-ils préparés à concéder en retour quelque chose au roi : leurs concessions font l'objet de la seconde mesure. Elle comprend 23 articles soigneusement élaborés. Le texte de cette mesure, une fois arrêté par le Roi, d'accord avec ses nobles, devait être présenté au Parlement pour recevoir l'assentiment des Communes (4).

II. — *Entente d'Henry VIII avec les « Lawyers »* (Hommes de Loi)

Henry avait bien pu faire un marché avec sa noblesse, mais c'était une toute autre affaire que de persuader les Communes de le ratifier.

(1) *Ibid.*, par. 8.

(2) *To the nobyll men off thys realme being within the degree of a baron.*

(3) *Ibid.*, par. 5.

(4) Cotton M. S. S. Titus B. 4 ff. 114 (125), 118 (125) calendared L. et P. Henry VIII, IV, n° 6044, imprimés dans Holdsworth, *Hist.*, IV, App. III (2°).

Les grands propriétaires fonciers, d'un rang inférieur à celui de baron, se voyaient privés du pouvoir de faire en toute sécurité des *settlements* (arrangements de famille) ainsi que de nombreux autres transferts clandestins dont ils avaient l'habitude depuis longtemps.

En outre, les hommes de loi se voyaient privés d'une bonne partie de leurs affaires des plus profitables (1).

Aussi, n'est-il pas étonnant que des mesures qui devaient soulever l'hostilité des deux plus grandes forces de la Chambre des Communes n'aient pu aboutir.

Mais le besoin d'argent était urgent, et Henry était décidé à appliquer la réforme. De nouveau, il insista sur ces propositions dans la session du Parlement de 1532, mais selon toute apparence, il ne réussit qu'à soulever une opposition encore plus vive (2).

Il était nettement impossible de faire adopter le projet original par la Chambre des Communes. On avait vu que l'alliance que le roi avait conclue avec la noblesse ne servait en rien à son dessein. Il fallait trouver un nouveau projet basé sur une alliance entre le Roi et l'une de ces forces qui bloquaient au Parlement le premier projet. Il n'y avait pas d'hésitation possible pour trouver laquelle de ces forces serait la plus facile à gagner. Evidemment, les propriétaires fonciers n'au-

(1) Pour la grande influence que les hommes de loi exerçaient sur la Chambre des Communes, voir Holdsworth, *Hist.*, II, 436-434; IV, 97, 174, 189.

(2) Chapuys raconte (*L. & P.*, V, n° 865) que les propositions du roi avaient été l'occasion de mots bien étrangers à son encontre et envers son Conseil.

raient jamais approuvé un tel projet qui les priverait de leur pouvoir. D'autre part, les hommes de loi (*lawyers*) étaient prêts à admettre que les *uses* favorisaient souvent les transactions frauduleuses.

Le préambule d'un statut du règne de Richard III (1), ainsi que « *The replication of a serjeant to the Doctor and Student* » (Réplique d'un Sergent au Doctor and Student) montrent que ce sentiment existait bien (2).

C'était donc une alliance avec les hommes de loi (*lawyers*), administrant la *common law*, qui semblait la plus vraisemblable, en raison de la jalousie professionnelle qu'ils gardaient pour la Cour de la Chancellerie.. Sans doute, auraient-ils aimé pouvoir attirer devant leurs propres tribunaux les contestations relatives à cette nouvelle forme de propriété créée par les *uses* et probablement cette nouvelle théorie, qui commençait alors à se faire jour devant les Cours, à savoir que les *uses* étaient connus et sanctionnés par la *common law*, est-elle une preuve de ce désir : « *The wish was father of the thought* ».

Evidemment, il y avait là la possibilité de prendre une mesure qui aurait à la fois donné au roi ce qu'il voulait et nécessairement obtenu l'approbation des hommes de loi.

(1) I Richard III, c. 1; cité dans Holdsworth, *Hist.*, IV, n. 3.

(2) Hargrave, *Law Tracts*, 323-331; le titre entier est « *A Replication of a Serjaunte at the Lawes of England to certaine Pointes alleaged by a Student of the said Lawes of England in a Dialogue in Englishe between a Doctor of Divinitye and the said Student* »; voir aussi Holdsworth, *Hist.*, V, 269.

La manière dont s'y prit le Roi est bien caractéristique de ses méthodes diplomatiques.

Il épouvanta les propriétaires fonciers par la rigueur de ses investigations dans les fondations de famille (*settlements*) qui le privaient de ses droits (1).

Il effraya aussi les hommes de loi en écoutant une pétition faite contre les abus commis dans l'administration de la loi (2).

Dans cette pétition, on se plaignait des retards apportés dans l'administration de la justice, des quolibets que soulevaient des hommes de loi dans la défense des titres usurpés, des honoraires exorbitants qu'ils demandaient, de la difficulté à faire exécuter les jugements, difficulté due à la corruption des sous-sheriffs, et de la mauvaise conduite des *attorneys* et des jurés. Elle suppliait, en conclusion qu'on promulguât un statut pour expédier les causes et fixer les honoraires des avocats, *attorneys* et *sheriffs*. Comme toujours la diplomatie d'Henry remporta plein succès.

III. — *Nouvelles propositions législatives*

En 1535-1536, deux ans plus tard, une liste des maux causés au royaume par les *uses* (*a list of grievances suffered by the realm from uses*) fut déposée devant le Parlement, ainsi que trois projets de loi concernant les *uses*

(1) Voir L. & P. VII, n° 383 (1534); le *case* rapporté dans les Y. B. 27 Henry VIII, Pasch., pl. 22 en apporte une autre illustration.

(2) *State Papers*, Henry VIII, Q. F. 138 (31); *Calendared L. & P.* Henry VIII, VII, n° 1611 (3) (1534).

et les testaments (1) et qu'un projet relatif à l'enregistrement des actes scellés (*covenants*), des contrats, des conventions de vente (*bargain and sale*) et des conventions en général (*agreements*) se rapportant aux *uses* de terre (2).

C'est de tous ces textes que finalement sortaient le Statut des *Uses* (3) et le *Statute of Enrolments*.

Ce dernier projet de loi est beaucoup plus étendu que le *Statute of Enrolments* (Statut des Enregistrements qui fut effectivement promulgué (4), mais il est clair que le projet et le statut se rapportaient tous deux au plan d'action d'Henry contre les *uses*. Le Statut des Enregistrements n'avait certainement pas été promulgué en hâte, ainsi qu'on le déclare quelquefois (5), pour suppléer à quelque chose qui avait été oublié dans le Statut des *Uses*. Il constitue réellement, ainsi que Bacon l'a fait remarquer (6), une clause du Statut des *Uses* : « Prévoyant que l'exécution des *uses* « entraînerait le transfert des estates en libre tenure « par des contrats verbaux, ils firent une ordonnance « pour prescrire l'enregistrement des ventes, mais sans

(1) *L. & P. Henry VIII*, vol. ci, ff. 252, 261 et s. ; 286 ; *calendared L. & P. Henry VIII*, X, n° 246 (1), (2), (4).

(2) *L. & P. Henry VIII*, vol. ci, f. 303 ; *calendared L. & P. Henry VIII*, X, n° 246 (6) imprimé dans Holdsworth, *Hist.*, IV, app. III (5).

(3) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, 455 ; Holdsworth, *ibid.*, appendice III (4).

(4) 27 Henry VIII, c. 16.

(5) P. ex. Jenks, *A Short History of Englishe Law*, p. 121.

(6) *Reading on the Statute of Uses*, p. 432.

« aucun préambule ; comme on peut le voir, cette ordonnance n'est qu'une des clauses du statut. »

Liste des dommages causés au royaume par les « uses » :

Elle est longue et détaillée, écrite en deux fois et contient un certain nombre de répétitions. Elle donne des exemples particuliers de ces inconvénients (1) et rapporte, sommairement à la fin, certains cas de fraudes que les *uses* avaient servi à masquer (2).

Les auteurs insistèrent beaucoup sur les inconvénients des *uses*, en ce qui concerne le *cestui que use*, les tiers en général, le roi et les lords et, enfin, la loi.

Le *cestui que use* est à la merci d'un *baillif* (3) corrompu ou d'un *feoffee* déloyal. Il ne peut même pas intenter des poursuites contre un *trespasser*, c'est-à-dire contre une personne violant sa propriété. Le mari peut perdre ainsi son droit de courtoisie (*curtesy*) et sa femme son douaire.

Le Roi y perd le produit de la confiscation (*forfeitures*) des biens de traitres, lorsque ces derniers ont eu soin de transférer leurs biens à un tiers en s'en réservant secrètement le *use*. Le Roi et les Lords sont ainsi privés des droits attachés à la tenure (*incidents of tenure*). Le public est lésé aussi, car on ne sait jamais contre qui intenter des poursuites, et celui qui acquiert n'est jamais

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, App. III (3) par. 6, 10, 11, 18, 19, 22, 30, 31.

(2) *Ibid.*, par. 38-43.

(3) Le *baillif* était l'agent d'exécution du *sheriff*. (En ce qui concerne les fonctions du *baillif* et du *sheriff*, cf. Amouroux-Ménard (Jeanne). *Des divers modes de réalisation des droits du « judgment creditor » en droit anglais*, thèse Paris, 1930, pp. 82-84.

en sécurité, puisque les *uses* ne sont soumis à aucune publicité.

En somme, tout reste ainsi dans l'incertitude : « *The openyons of the justices do chaunge dely apon the suertyez for landes in use.* » — « L'*use* étant une disposition secrète est comme l'ombre du bien affecté et non le bien lui-même » (1).

L'*use* oblige le droit à être double, et à séparer la propriété réelle de la propriété apparente, « *which is a grett disseytt* » (2).

Le document est un réquisitoire contre les *uses* et il se peut qu'il ait été la matière brute sur laquelle travaillèrent les auteurs du statut.

Les trois projets de loi concernant les *uses* et les testaments proposent deux plans différents pour résoudre le problème de l'*use*.

Le premier était incomplet et n'eut pas de suite ; le second, le plus complet des deux, fournit les bases du Statut.

IV. — *Projet primitif*

Le plan le moins complet (3) commence par un court préambule d'ordre général tendant à démontrer qu'au moyen des *uses* « *The good hold lawes of the realme be nygh subverted* » (4) et continuant ensuite pour soumettre

(1) The use is « *but the shadowe of the thyng and not the thyng indeyd* ». Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, App. III (§ 15).

(2) *Ibid.*, par. 32, 35.

(3) Cité dans Holdsworth, *Hist.*, IV, App. III (4).

(4) Trad. « On a tourné les bonnes vieilles lois du royaume ».

L'*equitable interest* (la propriété d'équité) créée par l'*use* aux mêmes charges que la propriété de *common law* (*legal estate*), précise les moyens permettant de créer un *use*.

C'est ainsi que la propriété du *cestui que use* devenait passible de confiscation en cas de condamnation, qu'elle était soumise au droit de courtoisie (*cursety*) et aux droits (*incidents*) attachés à la tenure. En outre le *cestui que use* était engagé sur sa propriété (*responsable*) pour les *special debts* (dettes constatées par un écrit de ses ancêtres).

Tous les moyens de transfert reconnus par la *common law* (*recoveries fines, feoffments, releases*), ainsi que les confirmations faites par le *cestui que use* devaient produire le même effet que si le *cestui que use* avait eu le *legal estate*.

À l'avenir, aucun *use* ne pourrait naître, sauf dans le cas où on l'aurait nettement déclaré au moment de l'acte de transfert (*conveyance*) et le moyen fictif de transfert (*recovery*) ne peut servir à créer un *use* qu'au profit du *recoverer*.

Aucune convention, ni aucun *covenant*, *contrat* ou *accord* au sujet de la terre ne pourrait transférer l'*use* de cette terre. Ceux qui « étaient lésés » par la rupture ou la résiliation des transactions de ce genre, n'avaient d'autres recours que le remède habituel concernant les violations de contrat (*breach of contract*).

Ce plan aurait sûrement mis fin à quelques-uns des inconvénients les plus évidents produits par les *uses*. Mais il n'aurait pu le faire qu'en soumettant l'*use* à

plusieurs des règles de la *common law* et en rendant nécessaire les modes de transfert de la *common law* pour la création et le transfert de l'*use*. Il aurait ainsi arrêté le développement de la loi concernant les modes de transfert (*conveyances*). Par contre, il n'aurait pas pu arrêter la pratique des legs de terre qui nuisait tant aux intérêts pécuniaires du Roi. Les limites que l'on mettait à l'effet du *recovery* et le maintien de la faculté de tester nous conduisent à penser que c'étaient les propriétaires fonciers qui avaient dû proposer ce plan. C'était une demi-mesure. Elle était sans intérêt et presque inutile pour le Roi ; c'est pourquoi, sans doute, elle n'a eu aucune chance de devenir une loi.

V. — Deuxième projet de loi

Le plan le plus complet, et dont la substance est passée dans le statut des *uses*, est renfermé dans deux projets de loi (1). Ces projets ne reculent pas devant le problème comme l'avait fait l'autre projet de loi, mais attachent hardiment la propriété légale à certains *uses* de terre ; ainsi ils se débarrassaient des différents maux qui résultaient de ce dédoublement de la propriété entre le *legal estate* et l'*equitable estate*, dans le cas des *uses* (auxquels) ils s'appliquaient.

Mais ils n'abolissaient pas les *uses* comme quelques-uns l'avaient conseillé, et, ainsi, ils conservaient au droit

(1) *L. & P. Henry VIII*, vol. ci, ff. 252, 261 et s.; *calendared L. and P. Henry VIII*, X, n° 246 (1) et 246 (2).

de propriété toute son élasticité et l'occasion de se développer qui lui était donnée par l'*use*.

Les points sur lesquels ces projets de loi différaient du Statut qui fut, effectivement, promulgué, ne concernent que la forme. En effet, on voit à certains signes qu'ils ont été remaniés de façon à incorporer les légers changements que le Parlement leur avait fait subir.

VI. — *Projet de loi concernant l'enregistrement (enrolment) des actes scellés (covenants), contrats, conventions de vente et accords en général, passés au sujet des uses de terre.*

Ce projet (1) avait été fait dans le but de suppléer aux deux projets de loi mentionnés ci-dessous (2). Il contenait cette disposition que les *uses* de terre ne pourraient naître, ni être transmis par aucun moyen, quel qu'il soit (*recovery, fine, feoffment, donation, etc...*, à moins qu'il ne soit déclaré dans un acte sous sceau et enregistré (*enroled*), conformément aux stipulations de l'Act.

Un peu plus loin, il faisait en sorte qu'à l'avenir on devrait enregistrer de la même manière tous les moyens de preuve ou changements concernant les terres, de quelque nature qu'ils soient.

Le Roi devait nommer un fonctionnaire principal qui serait appelé *Master of Enrolments*, dans chaque Comté

(1) *L. & P. Henry VIII*, vol. ci, f. 303, *calendared L. & P. Henry VIII*, X, n° 246 (6), *imprimés* dans Holdsworth, *Hist.* IV, App. III (5).

(2) Il suppose que l'*use* pourra être transféré en vertu d'une convention de vente, laquelle, avec le premier plan, aurait été impossible.

et dans chaque district, le Chancelier devait désigner un clerc (*clark*) à adjoindre à chacun de ces fonctionnaires et appelé « *clark of Enrolments* ». Ces fonctionnaires devaient recevoir les déclarations et enregistrer les témoignages et écrits concernant les terres de leurs districts ; ils devaient prêter serment d'agir en toute honnêteté et constater que les parties étaient capables de disposer de leurs biens ; ils devaient posséder un sceau pour sceller les documents qui leur seraient remis. La date de la reconnaissance et le numéro du *roll* sur lequel ils auraient été enregistrés devaient être inscrits au dos de l'acte et tous les actes qui n'auraient pas été enregistrés dans un délai de quarante jours devaient être considérés comme nuls. Les actes ainsi enregistrés auraient été considérés comme absolument probants en ce qui concerne les personnes qui y étaient parties. Les honoraires de ces fonctionnaires et les conditions requises pour prétendre à cet emploi étaient déterminés ; et on fixait aussi les pénalités encourues pour négligence dans l'accomplissement de leurs fonctions. Il est intéressant de noter que c'était le comité du Conseil créé par l'Act de *pro Camera Stellata* de 1487 qui assumait la juridiction en la matière. Le *Clark* et le *Master* devaient recevoir ensemble des déclarations des parties (*acknowledgments*). Le *Clark* devait préparer les rôles et, dans un délai de 30 jours suivant la fin de l'année, il devait les remettre au *Master* qui, à son tour, devait les déposer à la Chancellerie, dans les trente jours suivants. Ces *rolls* devaient être accessibles au public qui aurait pu ainsi les consulter et en obtenir copie moyennant le paiement

d'une somme déterminée. Les aliénations des terres dépendant de cités et enregistrées devant le Maire (*Mayor*) ou un autre officier, ainsi que les *copyholds*, de même que les aliénations enregistrées à la Chancellerie devant l'Echiquier ou les juges de l'une ou l'autre Cour, n'étaient pas soumises à ces formalités. On permettait aux propriétaires fonciers, s'ils le désiraient, d'enregistrer les moyens de preuve relatifs aux aliénations antérieures à l'entrée en vigueur de l'*Act*.

Une fois enregistrées, les aliénations devaient avoir la même valeur et produire les mêmes effets que si elles avaient été reconnues devant une « *Court of record* ».

C'est un plan remarquablement développé pour l'enregistrement des aliénations ; s'il avait été voté par le Parlement et mis à exécution d'une manière efficace, on posséderait aujourd'hui en bon ordre toute une série de registres de Comté, ce qui aurait considérablement simplifié le droit foncier. On n'aurait point eu à faire face à cette difficulté d'adapter un plan d'enregistrement à un système que les pouvoirs étendus des propriétaires fonciers, d'un côté, et l'ingéniosité des aliénateurs d'un autre côté, ont rendu plus compliqué qu'aucun autre système moderne.

Il aurait été relativement facile d'appliquer un tel plan à un système de droit encore jeune et dans un pays encore peu peuplé. Les défauts qui existaient alors dans le droit de propriété étaient dus surtout à la complexité de la procédure en matière de propriété réelle et d'autre part à ce besoin intense de réglementer les *uses*. On remédia au premier défaut dans une large mesure, en

substituant l'*action of ejectment* qui était plus pratique, aux autres actions réelles plus anciennes, et on aurait remédié au deuxième défaut par le Statut des *uses*, s'il avait été complété par une loi réglant l'enregistrement des aliénations.

Les raisons pour lesquelles des difficultés surgissent aujourd'hui dans le système de l'enregistrement proviennent en grande partie de l'échec de ce projet de 1536.

Le Parlement choisit la bonne voie lorsqu'il promulgua le projet plus étendu qu'on lui avait soumis pour résoudre le problème des *uses*. C'était nécessairement un projet compliqué et difficile qu'il avait à examiner ; et peut-être le Parlement n'était-il pas préparé à faire face à ce nouveau travail : l'examen d'un autre projet tout aussi difficile et compliqué que le premier. Peut-être aussi les hommes de loi s'unirent-ils de nouveau aux propriétaires fonciers pour le faire tomber, car il est clair qu'un système de publicité aussi étendu ne s'accordait pas particulièrement avec aucun de leurs intérêts. Evidemment, les intérêts pécuniaires du Roi n'étaient pas visés directement par ces propositions ; ainsi, nous ne pouvons que faire des suppositions sur les raisons pour lesquelles elles furent abandonnées. Nous ne pourrions connaître la vérité que si les *records* contenant tous les travaux du Parlement étaient dépouillés ; or ceux-ci manquent,

VII. — *Le « Statut of Enrolments »* (1)

Quelle que soit d'ailleurs la vérité, il est évident que lorsque ce projet de loi fut rejeté, ce fut une occasion perdue pour toujours. Le Parlement se refusa à examiner un plan général d'enregistrement et promulgua simplement un *Act* assez court, en addition au Statut des *Uses*.

En effet, ce *Statute of Enrolments* ne stipulait l'enregistrement que pour les transferts de propriété en libre tenure (*freehold*). Ainsi il n'apporta qu'une amélioration minime parce que ses clauses ne s'étendaient pas aux aliénations et aux transferts de baux à durée limitée (*term of years*). Il résultait de ce manque de règles déterminées et de cette absence de publicité dans les transferts de droits réels, une précarité extrême de la possession et de la propriété. « Une personne, dit Lord « Bacon, obligée d'intenter une action immobilière, ne « savait qui poursuivre, ignorant quel était le proprié- « taire de l'immeuble. La femme se trouvait frustrée de « son douaire dans la succession de son mari, le sei- « gneur de ses droits de suzerain, le créancier de son « gage et le pauvre tenancier de son bail (*use of the « law*) (2) ».

(1) *Statute of Enrolments*, 27 Henry VIII, c. 16.

(2) Hayes (J.), *Le Statut des Fraudes en droit anglais*, thèse Paris, 1924, pp. 78-81. Ce statut imposa la nécessité d'un écrit pour tous les transferts de droits réels comportant une durée de plus de trois ans et pour éviter que la loi ne soit tournée au moyen de déclarations verbales de trusts, le statut imposa cette même nécessité pour les déclarations et transferts de ces derniers.

Un aliénateur ingénieux n'avait pas beaucoup de peine à se soustraire à l'obligation d'enregistrer imposée par cet expédient de la législation.

VIII. — *Valeur historique du préambule du Statut des Uses*

L'historique que nous venons de retracer, des causes politiques qui ont déterminé la création du Statut des *Uses*, nous aidera à apprécier à sa juste valeur le préambule de ce Statut. Ce préambule, de même que celui d'autres Statuts de cette époque, est loin de relater d'une façon exacte les faits historiques. C'est plutôt un rapport (*statement*) officiel des nombreuses raisons qui avaient conduit le gouvernement à proposer une telle réforme. Il porte les traces de cette alliance entre le Roi et les *lawyers* de la *common law*, grâce à laquelle on avait pu faire voter le Statut aux Communes. Il renferme toutes les objections qui avaient été élevées contre les *uses*, à savoir les transferts frauduleux et clandestins, les testaments faits par des moribonds sous l'influence de la convoitise des bénéficiaires, l'incertitude des titres des acquéreurs du bien affecté à l'*use*, toutes les combinaisons plus ou moins illicites faites au moyen des *uses*.

Il est intéressant de remarquer que la perte des droits de tenure par la pratique des *uses*, l'échute (*escheat*) des terres appartenant aux traîtres et aux personnes convaincues de félonie, ou données aux étrangers, des biens tombés en déshérence rendu impossible par la pratique des *uses*, quoiqu'elle ait été la raison déterminante qui

incita Henri VIII à faire voter le Statut, avait été habilement insinuée au milieu des autres revendications.

Maitland a dit, très justement, que le Statut des *Uses* « fut imposé à un Parlement qui avait énormément de « mauvaise volonté, (*unwilling*) par un Roi qui avait « énormément de volonté » (*strongwilled king*) (1).

Mais Holdsworth (2) pense que l'évidence nous prouve au contraire que ce Roi, si autoritaire, fut obligé d'abord d'effrayer les *lawyers* de la *common law* et de se les concilier par la suite pour arriver à faire voter ce Statut à la Chambre des Communes, et que c'est probablement leur opposition qui fit échouer son plan si bien établi pour l'enregistrement des transferts.

S'il en est ainsi, l'action de ces hommes de loi aura eu une très grande influence sur la forme qu'a revêtu finalement le Statut des *Uses* et le Statut des *Enrolments*, et, par conséquent, sur toute l'histoire du droit de la propriété foncière.

Jenks (3) pense que « le but secret et inavoué » du Statut des *Uses* était d'assurer les domaines des monastères pour le compte de la Couronne

Holdsworth n'admet pas cette théorie et estime que le Statut des *Uses* a été décrété dans deux buts et pour pourvoir à deux nécessités : nécessité d'argent, ressentie par Henri VIII, d'où son désir de reconstituer les reve-

(1) Maitland, *Equity*, 35.

(2) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 461.

(3) *A Short History of English Law*, p. 100.

nus féodaux, nécessité de réformer le droit foncier (*land law*), d'où l'abolition en certains cas des *uses* et la publicité des transferts qui était devenue nécessaire (1).

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 461.

CHAPITRE II

LES DISPOSITIONS DU STATUT ET LEURS CONSEQUENCES IMMEDIATES

I. — *Idée fondamentale du Statut (Art. 1 et 2)*

L'idée fondamentale du statut est de retirer le *legal estate* aux *feoffees to uses*, pour en investir le *cestui que use*, suivant en cela le précédent établi par un statut de 1483, qui avait été promulgué en vue de transférer aux *cestui que use* de Richard III les propriétés (*legal estate*) que celui-ci avait eues en qualité de *feoffee to use*, avant de devenir Roi (1).

Cette idée fondamentale est exprimée dans le premier article qui dispose que tous les biens ou droits tenus pour l'*use* d'une autre personne, qu'ils soient en *estate*, en *fee simple*, *in tail* (substitués), *for life* (à vie), ou à

(1) I Richard III, c. 5, « *Be it ordeyned... that suche possession, « right, title, and interesse of and in any londes... whereof the king « in sole seised by reason of any feoffement or estate made afore he « was king, to the use of any other persone... veste and be in « suche persone... to whose use he is so therof seased* » ; Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 461 ; voir aussi Bacon, *Reading*, 417.

terme d'ans (*term of years*), une *réversion* ou un *remainder* (droit de réversion ou de réversibilité) passeront à la personne pour l'usage de laquelle ils étaient tenus (1).

Comme c'était la propriété des *feoffees* qu'on transférerait sur la tête du *cestui que use*, il s'ensuit que celui-ci n'avait la propriété que dans les mêmes conditions et avec la même étendue que le *feoffee* (2).

Le deuxième article traite du cas où plusieurs personnes sont conjointement saisies (*seised*) pour l'usage d'une d'entre elles.

Le troisième article est relatif au cas où des personnes sont saisies (*seised*) des biens de l'usage à l'effet de servir des rentes à d'autres personnes. Dans les deux cas, le *legal estate* est assigné au *cestui que use* dans la mesure de son droit (*interest*).

II. — *Autres dispositions du Statut*

Viennent ensuite les autres articles du statut. Les articles 4 à 7 traitent du douaire de la femme et font en sorte que la *jointure* légale supprime le douaire (3).

L'article 8 déclare que l'exécution des dispositions du statut ne déliera pas les intéressés des engagements pris antérieurement.

L'article 9 valide tous les legs faits avant le 1^{er} mai 1536, qu'ils soient ou non exécutés.

L'article 10 fixe la même date du 1^{er} mai 1536 comme

(1) Bacon, *Reading*, 427.

(2) Anon. (1560) Dyer, 186; cf. *Jenkins v. Young* (1632) Cro bar à la page 231, 245.

(3) Voir *supra*, p. 95 et Holdsworth, *Hist.*, III, p. 196.

celle à partir de laquelle le Roi et les autres lords auront droit aux différentes redevances relatives à la conversion des *uses* en propriété légale prescrite par le présent statut.

L'article 11, accorde au *cestui que use* devenu titulaire du *legal estate* toutes les actions dont disposait le *feoffee to use* avant la promulgation du statut.

L'article 12 prévoit que les actions intentées contre les *feoffees* ne seront pas arrêtées (*abated*) par le fait que la saisine des biens qu'ils tenaient en *use* passera au *cestui que use*.

L'article 13 stipule que les dispositions de l'*act* ne devront pas préjudicier aux droits du Roi relatifs à la tutelle des héritiers.

Les deux derniers articles n'ajoutent rien qu'il soit important de conserver (1).

III. — *The Statute of Enrolments* (27 Henry VIII. c. 16)

The Statute of Enrolments, ou statut relatif à l'enregistrement, forme une disposition supplémentaire au Statut des *Uses*, et prévoit qu'à partir du dernier jour de juillet 1536, toute convention de vente (*bargain and sale*) portant sur des propriétés immobilières (*freehold* ou *inheritance*) ne sera valable que si elle est passée par écrit sous sceau et enregistrée dans les six mois qui suivront la date de l'acte, soit dans l'une des Cours royales

(1) Pour un aperçu du texte du Statut et de ses clauses, voir Digby, *Introduction to the law of Real Property*, pp. 312-319.

(*courts of record*) de Westminster, soit dans le comté dont dépendent les terres.

IV. — *Uses auxquels s'appliquait le Statut des Uses*

Il était clair d'après les termes mêmes du Statut qu'on n'avait nullement l'intention d'abolir les *uses*. Ainsi, nous lisons dans Bacon (1) que si on avait eu une telle intention, on aurait alors déclaré nulles toutes les stipulations d'*use* faites postérieurement au Statut. En effet, comme Bacon le fait remarquer, ce Statut et le Statut des *Enrolments* ne traitent pas uniquement des *uses* existant, mais encore prévoient en plus d'un endroit les *uses* à créer (2).

Ce que l'on désirait faire était d'accorder la saisine légale (*seisin*) au cestui que use et convertir son droit de propriété d'équité en une propriété légale (*legal estate*). Par ce moyen, on évitait ainsi les différents inconvénients que le préambule attribuait à cette division entre la propriété légale et la propriété d'équité.

Aussi, le Statut ne s'appliquait-il pas à tous les *uses*.

a) Le Statut s'appliquait seulement lorsqu'une personne était saisie (*seised*) pour l'*use* d'une autre. Or, à l'époque à laquelle fut passé le statut des *Uses*, le terme « *seised* » ne s'appliquait qu'à la catégorie des biens appelés « *hereditaments* », à l'exclusion des biens dits « *chattels* » (3). Il s'ensuit que si le *feoffee to use*

(1) *Reading*, 423.

(2) *Reading*, 422.

(3) Holdsworth, *Hist.*, II, 581 et n. 2; voir aussi Maitland, *Coll. Papers*, I, pp. 329 et suiv., 407 et suiv.

n'avait qu'un *lease for term of years*, c'est-à-dire que s'il n'était qu'un locataire à bail, il conservait son *legal estate*, car, au xvi^e siècle, le locataire n'était pas considéré comme ayant la saisine (1).

b) Il résulte des termes mêmes de l'article 1^{er} que le statut ne s'appliquait qu'au cas où une personne était saisie (*seised*) pour l'*use* d'une autre ; en d'autres termes, quand le *feoffee* n'était tenu par aucune obligation, sauf celle qui consistait à permettre au *cestui que use* d'entrer en possession de la terre pour en jouir. Dans ce cas, le *feoffee* n'avait qu'une obligation passive, d'où le nom de ces *uses* : « *passive uses* ». Au contraire, il ne s'appliquait pas lorsque le *feoffee* avait des obligations actives à remplir (par exemple vendre l'immeuble et affecter le produit de cette vente à une œuvre, ou à payer les dettes du *feoffee*, etc...) (2).

Dans ce cas, l'*use* est appelé *active* ou *special use*.

La raison de cette distinction fut, sans doute, que c'était à propos des *uses* passifs que les inconvénients mentionnés dans le préambule du Statut se faisait le plus vivement sentir.

Le *cestuit que use* restant en possession de la terre était le propriétaire apparent, ce qui lui permettait de frustrer facilement ses acquéreurs. C'était aussi au moyen de ces *uses* que les propriétaires échappaient aux

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 463 ; Jenks, *Short. Hist.*, p. 100.

(2) Brook, *Abr.*, *Féffementes al Uses*, pl. 52 (36 Henry VIII).

différentes charges de la tenure, en transmettant leurs terres *in use*, à leur bénéfice (1).

c) *Conclusion.* — Mais, bien que le Statut n'ait pas aboli les *uses*, et bien qu'il ne se soit pas appliqué à tous les *uses*, par contre, il en a converti une grande partie en *legal estates* et a soumis ainsi les *cestui que use* des biens fonciers à toutes les obligations et charges de la *legal ownership* et, en outre, ce qui est plus important, il leur a retiré la faculté de léguer leurs terres par testament (2).

V. — Profits retirés par le Roi et les lawyers (Hommes de loi)

Ces profits étaient considérables pour eux.

Les hommes de loi (*lawyers* de la *common law*) en tiraient avantage sous trois formes :

a) Le Statut assurait la juridiction de leurs Cours sur les *Uses* qu'il avait convertis en *legal estates* et ceci ne leur apportait pas une maigre besogne.

b) Ils obtenaient la sanction de la législation en ce qui concerne toutes les critiques juridiques élevées contre les *uses*. Bien que l'ensemble de la nation ne partageât pas cette hostilité contre les *uses*, le rapport solennel qu'on avait fait des maux qu'ils causaient (3) aura, comme nous le verrons, une influence considérable sur

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 463 ; Hanbury, *Position actuelle de l'équité*, Bull. Soc. Lég. Comp., 1929, p. 457.

(2) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 465.

(3) Voir *supra*, p. 131.

la manière dont les *lawyers* (hommes de loi) un peu plus tard, traiteront les *uses* que le statut avait soumis à leur juridiction (1).

c) Enfin, par la promulgation de ce Statut, ils ont échappé à la réforme plus radicale que le roi, après l'avoir élaborée d'accord avec la noblesse, voulait faire adopter quelques années auparavant (2).

Les avantages obtenus par le Roi étaient tout aussi grands. En supprimant indirectement la faculté de tester en ce qui concerne les biens fonciers, le statut donnait aux obligations de tenure (*incidents*) une valeur beaucoup plus grande.

Au point de vue pécuniaire, le roi obtenait donc des avantages certains, mais c'était au prix de la renonciation à son grand plan de réforme du droit foncier (3).

VI. — *Hostilité des propriétaires fonciers contre le Statut. — Son impopularité. — Pélerinage de grâce (Pilgrimage of grace).*

Les avantages obtenus par les *lawyers* ne plaisaient en rien aux propriétaires fonciers, et les avantages obtenus par le roi étaient diamétralement opposés à leurs inté-

(1) Le préambule de ce Statut a été justement apprécié par Popham, le Chef Justicier, qui disait qu'il n'était nullement utile de chercher dans les *cases* les maux auxquels ce Statut avait à remédier, ces maux étant mentionnés d'une façon complète dans le préambule du Statut des *Uses*. (Bacon, *Reading*, 418).

(2) Voir *supra*, pp. 124-128.

(3) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 465; Jenks, *A Short. Hist.*, p. 100.

rêts. Le statut souleva une telle hostilité qu'il contribua dans une large mesure à aggraver le danger que créait déjà le *Pilgrimage of Grace*. Evidemment, l'introduction du divorce, jointe à la dissolution des petits monastères, proclamée à la même session du Parlement que le Statut des Usés, étaient les raisons principales de la rebellion (1). Aussi, l'abrogation du statut figurait-elle au nombre des demandes des rebelles (2).

On voit, en outre, d'après la déposition d'Aske (3) et des autres rebelles, qu'une des principales raisons pour laquelle les grands propriétaires terriens (la *gentry*), chefs naturels des comtés, s'étaient délibérément rangés aux côtés des rebelles, était justement cette *suppression de la faculté de tester*. Un certain Philippe Trotter dépose ainsi « que M. Dighton of Horton, Georges Stanes et M. Dymmoke of Carlton, demandaient aux Communes s'il ne leur semblait pas nécessaire de passer un article grâce auquel les hommes auraient la liberté de faire leur testament, disant ceci : « Maître, les hommes ne peuvent pas à présent faire de testaments, car s'ils le font en ce moment et ne meurent que vingt ou trente ans après, c'est toujours le même testament qui est valable, et ils n'ont même pas le droit d'en rien changer au cours de toutes les années écoulées... » Il pense que c'était de leur plein gré que les nobles se rallièrent aux

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 38-39.

(2) *L. & P.*, XI, n° 1246 (20) (1536) : Une des demandes des rebelles était qu'on abrogeât le statut parce qu'un homme ne pouvait plus léguer ses terres par testament.

(3) *Ibid.*, XII, I, n° 901 (1537).

roturiers, car ils n'avaient pas moins d'empressement à faire entendre leurs revendications que les roturiers eux-mêmes... Ainsi, ils auraient pu se tenir à leurs côtés depuis le commencement jusqu'à la fin de la rébellion, car les roturiers ne faisaient rien que sur leur ordre, et ils n'auraient jamais osé bouger de l'endroit où les nobles leurs avaient ordonné de se tenir, avant qu'on leur ait dit ce qu'ils devaient faire (1).

Ainsi, les hommes de loi se sont efforcés de faire recouvrer aux propriétaires leur faculté de tester ; ils avaient déjà trouvé une méthode pour investir la propriété à long terme en *use*, afin de récupérer ce pouvoir (2). Mais il est clair que le roi Henry VIII sentait toute l'importance qu'il y avait à obtenir l'adhésion à ses nouveaux projets religieux, d'une classe dont dépendait l'administration du gouvernement local. On peut le constater dans la façon dont il traita les terres dépendant des monastères (3).

Ayant écrasé la rébellion et amélioré les finances par la dissolution des grands monastères, il obtint l'adhé-

(1) *L. & P.*, XII, n° 70 (X).

(2) *Ibid.*, XV, n° 1028 (1540). Il est fait allusion à ce stratagème dans 34, 35 Henry VIII, c. 5 et 8, aussi que dans un statut de 33 Henry VIII, c. 26 qui déclara qu'un tel transfert fait par Sir J. Shelton était frauduleux (*covinous*) et le Parlement le considéra comme nul ; mais, lorsque Bacon écrivait, c'était sans doute un stratagème très fréquemment employé (*Reading*, 422 : « Cela peut être un abus de la loi, qui n'est pas contraire à la loi ». Apparemment, Aske, *L. & P.*, XII, n° 901 (p. 408) se réfère à un autre stratagème, au moyen duquel le fils pouvait acquérir en tant qu'acheteur.

(3) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 37.

sion de la « *gentry* » et son aide active, en lui rendant dans une large mesure sa liberté de tester.

En 1540, un an après que la dissolution des monastères eut été ratifiée par le Parlement (1), il revint au plan qu'il avait proposé onze ans plus tôt (2). C'est ainsi qu'à cette date fut voté le Statut des Testaments (*The Wills Act*) suivi en 1542 d'un Statut interprétatif (3).

VII. — *Le Wills Act* (32 Henry VIII, C. I.)

Le « *Wills Act* » — ou Statut des Testaments — de 1540 permit aux propriétaires de léguer tous les immeubles dont ils étaient saisis en *socage tenure*, c'est-à-dire moyennant des services déterminés, agricoles ou plus fréquemment en argent. Il leur accordait, en effet, « pleins et entiers pouvoirs, liberté et autorité, de donner, de disposer, de tester, et de léguer soit par testament écrit, soit autrement, par n'importe quel acte ou actes dûment exécutés pendant leur vie, de tous leurs *hereditaments* (immeubles), selon leur bon plaisir. Mais le roi réservait ses droits sur les premières saisines, droits de relief, *finés* (droits fiscaux relatifs aux aliénations), etc... » Ces droits devaient être payés par le légataire, de la même manière qu'ils l'auraient été par l'héritier, s'il n'y avait pas eu de legs.

En ce qui concerne les terres que les propriétaires tenaient en chevalerie, c'est-à-dire moyennant des ser-

(1) 31 Henry VIII, c. 13.

(2) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 451-453.

(3) 34, 35 Henry VIII, c. 5.

vices militaires, ceux-ci recevaient un pouvoir similaire d'en léguer les deux tiers. Dans ce cas, le roi réservait ses droits de première saisine et de tutelle sur un tiers des terres et ses *finés* (droits d'aliénation) sur la totalité de la terre léguée.

Cette distinction subsista jusqu'à l'abolition des tenures militaires, en 1660, époque à partir de laquelle toutes les terres n'étaient plus tenues qu'en *socage*. Il en résultait ainsi une liberté absolue de tester, toutes terres tenues en fief simple pouvant être léguées.

En 1542-1543, on trouva que les termes de l'Act de 1540 étaient si généraux qu'il serait bon de les préciser (1).

C'est ainsi qu'on déclara que le pouvoir de léguer ne concernait que les terres tenues en *fee* simple et on ne donnait pas cette faculté à une *corporation*. Les legs faits par des femmes mariées, des enfants de moins de 21 ans, et des aliénés étaient déclarés nuls. On précisait la manière selon laquelle le roi et les lords pourraient faire reconnaître leurs droits relatifs aux *incidents* de tenure sur le tiers des terres en tenure militaire.

Un legs de plus des deux tiers des terres devait être réduit aux deux tiers et si les revendications du roi ou des lords provoquaient l'éviction d'un légataire, celui-ci

(1) 34, 35 Henry VIII, c. 5. Il faut signaler, relativement au droit de tester, le *Statute of Frauds*, 29 Charles II, c. 3, par. 5, qui imposa aux testateurs quelques formalités rendues nécessaires par l'extension absolue de cette liberté de tester, la matière est actuellement régie par le *Wills Act* (1, 2 Vict., c. 26, 1837) et le *Land Transfer Act* (60, 61 Victoria, c. 65; Voir Ed. Escarra, *La Succession des biens réels dans les coutumes Anglo-Normandes*, thèse Paris, 1903, pp. 195-196.

pouvait intenter une action devant la Chancellerie afin d'obtenir une compensation prise sur les parts des autres légataires.

Ces deux statuts concernant les testaments étaient le résultat direct du Statut des Uses. Le roi récupéra en partie ces droits dont l'avait privé la pratique des *uses*, et la restauration de ces droits, grâce à l'Act de 1540, fut marquée par l'établissement la même année d'un nouveau tribunal, la Cour des Tutelles (*the Court of Wards*), chargée de veiller à ce que ces droits soient bien et dûment respectés (1).

D'un autre côté, les propriétaires fonciers conservaient ainsi dans une large mesure ce pouvoir de léguer dont ils avaient joui pendant déjà plus d'un siècle.

(1) 32 Henry VIII, c. 46.

CHAPITRE III

DANS QUELLE MESURE LES AUTEURS DU STATUT RÉALISÈRENT LES BUTS QU'ILS S'ÉTAIENT PROPOSÉS

I. — *Idées erronées des écrivains modernes*

Les écrivains modernes qui ont traité du droit de la propriété immobilière, ont parfois adressé des critiques sévères aux auteurs du Statut des Uses quant à la manière dont ils l'avaient rédigé : ils ont soutenu qu'à cause de leur manque de soin, ceux-ci n'ont pas atteint tous les buts qu'ils s'étaient proposés de réaliser.

Hanbury (1) s'exprime ainsi : « L'effet de ce statut « désastreux peut être résumé comme suit : un soulève-
« ment religieux, le Pèlerinage de Grâce, qui força le
« roi à faire une concession, laquelle fut incorporée
« dans le Statut des Testaments (2) (*Statute of Wills*),
« statut d'une rédaction hâtive aussi difficile à inter-
« préter, sous certains rapports, que le Statut des Uses
« lui-même ; ensuite, environ 120 ans de glorieux succès

(1) *Bull. Soc. Lég. Comp.*, 1929, p. 455.

(2) *Statute of Wills*, 32 Henry VIII, c. 1.

« qui remplissent les coffres du roi, puis l'utilisation
« d'une décision de 1557, comme un levier pour la res-
« tauratiou entière de l'*equitable estate* ; plus de deux
« siècles de chaos et d'obscurité dans le droit de la pro-
« priété immobilière causés entièrement par les effets
« imprévus du Statut ; finalement, son abrogation qui
« était considérée comme inévitablement la première
« mesure et la mesure essentielle en vue de la réforme
« du droit de propriété. »

Au contraire, telle n'était pas l'opinion des auteurs contemporains du xvi^e siècle. Ainsi, Bacon disait que
« bien qu'il ait été quelquefois troublé par l'état chan-
« geant des esprits à cette époque, c'était le mieux conçu
« et le plus parfaitement rédigé de toutes les lois qu'on
« ait vues dans un livre, et celui dont les termes et les
« dispositions avaient été pesés avec le plus de soin, en
« comparaison avec tous les autres statuts. » (1).

Holdsworth (2) « se range, dit-il, en toute sécurité à
« l'opinion de Bacon ainsi que des autres hommes de loi
« de l'époque, qui étaient bien placés pour juger de
« cette législation. »

*Il se peut que la législation ultérieure et de nouvelles
considérations d'ordre public aient prêté à la loi un
caractère et des intentions tout différents de ceux que
lui donnait le statut. Mais évidemment, il nous faut dis-
tinguer entre les résultats du statut lui-même et ceux
qui sont dus à ces influences ultérieures.*

(1) *Reading*, 416.

(2) *Hist.*, IV, p. 467.

Considérons donc les intentions dans lesquelles on promulgua le statut, et voyons dans quelle mesure ce dernier réussit à les réaliser. Voyons aussi dans quelle mesure il faut, sur ces changements ultérieurs du Droit, faire reposer la responsabilité de son échec.

II. — *Buts poursuivis par les auteurs du statut*

On peut grouper les buts que se proposaient d'atteindre les auteurs du statut en quatre paragraphes, que nous allons étudier successivement.

a) *Reconstitution des revenus du Roi tirés de « incidents de tenure »*. — L'*use*, par l'effet du statut, était devenu le *legal estate*, et, comme titulaire de ce *legal estate*, le *cestui que use* devenait lié aussitôt par toutes les obligations de la tenure, tutelle et droit de mariage, droits de relief, premières saisines, etc., auxquels il avait autrefois échappé par le moyen des *uses* d'Equité.

Ainsi Henry VIII avait atteint son but secret qui était d'enrichir sa trésorerie. Mais cet effet du Statut des Usages fut supprimé en 1660 (2), par suite de l'abolition des tenures militaires qui étaient justement celles qui comportaient les charges dont nous venons de parler.

b) *Abolition des legs immobiliers*. — Ce Statut, en assimilant l'*use* à la *legal ownership*, abolissait indirectement

1) Statute 12 Car. II, c. 24 (1660).

tement la liberté de tester. Mais — et c'est là un point à retenir — les Anglais appréciaient déjà cette liberté et l'impopularité de cette mesure fut telle que, dès 1540, un nouveau statut fut voté (1).

Ce statut, comme nous l'avons vu, conférait aux propriétaires fonciers, le droit de disposer par testament des deux tiers de leurs tenures militaires et de la totalité de leurs *socages*, et cent ans plus tard, l'assimilation de toutes les tenures militaires au *socage* aura pour conséquence la liberté absolue de tester.

c) *Restauration de la publicité des transferts.* — Le troisième but fut atteint par le *Statute of Enrolments* qui, comme nous l'avons vu, peut être considéré comme partie intégrale du Statut des Usages et qui exigeait l'enregistrement de toutes les conventions de vente (*bargain and sale*).

Il est vrai que le statut ne stipulait rien en ce qui concerne les « *covenants to stand seized* ». En outre, le statut ne parlait pas des ventes à terme ; c'est ainsi que, par le stratagème d'une vente (*bargain and sale*) pour un nombre d'années déterminées (*for a term of years*) suivie d'un *release*, on put échapper aux exigences de ce Statut. Si A, personne saisie en *fief simple*, convenait de vendre ses immeubles à B. pour une année, contre le paiement par B. de 10 shillings, celui-ci devenait immédiatement investi d'un *legal estate* sur lesdits immeubles

(1) *Wills Act*, 32 Henry VIII, c. 1 ; voir Froude, *History of England*, III, p. 89.

pour une année. Tout ce qui était nécessaire, à l'effet de compléter le transfert intégral sans *délivrance de saisine* ou enregistrement, était que A. fit *release* par un acte sous sceau de son droit de reprise sur la terre en faveur de B. et de ses héritiers. On arriva ainsi à échapper à la formalité de l'enregistrement.

Mais on ne peut pas demander aux auteurs d'un statut de posséder le don de prophétie. Nous avons vu que le « *covenant to stand seized* » n'était pas une forme d'aliénation reconnue à l'époque où fut promulgué le Statut (1) ; et ce n'est que plusieurs années plus tard que la validité de cette pratique d'un *bargain and sale* pour un nombre d'années déterminées, suivi d'un *release*, fut finalement établie (2).

d) *Abolition de l'use passif*. — La question de savoir si le statut réussit à réaliser le quatrième de ses buts en supprimant cette distinction entre la propriété de *common law* (*legal estate*) et la propriété d'équité (*equitable estate*) est relativement plus compliquée.

En premier lieu, nous devons nous souvenir que le statut n'essaya pas de supprimer cette distinction dans tous les cas. Nous avons vu qu'il ne s'appliquait pas aux *uses* de *chattels* ni à ceux qui portaient sur un droit immobilier autre qu'une libre tenure (*freehold*) ni aux *uses* actifs, c'est-à-dire à ceux qui imposaient au *feoffee to use* d'exécuter des instructions. La question qui se pose

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, 425-426 ; v. *supra*, pp. 61, 62.

(2) *Lutwiche v. Mitton* (1621) Cro. Jac., 604 ; Holdsworth, *Hist.*, IV, 460, n. 1 ; voir aussi Jenks, *Short. Hist.*, p. 121.

est celle-ci : le *Statut* réussit-il à atteindre son objet pour le cas auquel il s'appliquait, c'est-à-dire dans le cas où A. était saisi (*seised*) d'un immeuble (*hereditament*) *in use*, à l'effet de permettre à B. d'en jouir. La réponse est qu'il y réussit pendant près d'un siècle, parce que les cours de *common law*, aussi bien que les *Cours d'Equité*, se dressèrent contre toute tentative ayant pour but de se soustraire au statut en imposant un *use* sur un autre (*use upon a use*).

Même avant que fût promulgué le statut des *usés*, il y avait eu pour le moins un cas où la question de la validité d'un *use* sur un *use* s'était trouvée posée (1). La Cour de *Common Bench*, saisie de cette affaire, décida que, lorsqu'une rente a été constituée, elle ne peut être annulée par une stipulation d'*use* postérieure, faite au profit du créateur de cette rente (2).

La question fut aussi discutée dans *Doctor and Student* (3), à propos d'un *feoffment to use* fait à X., à l'effet de servir une rente à B. La question soulevée fut de savoir si B. prélèverait toujours cette rente, même si

(1) (1532) Brook, Abr., *Feoffmentes al Uses*, pl. 40 (24 Henry VIII); cf. *ibid.*, pl. 54 (36 Henry VIII); Ames, *Origin of Uses and Trusts*, Essays A. A. L. H., II, 748; un testament de William Bulmer (1524) Test. Ebor, V, 189, fournit clairement un exemple d'un *use* créé sur un *use*; il ordonnait aux *feoffees* de tenir pour l'*use* de sa femme pendant quinze ans, « pour tels *uses* dont j'ai chargé ma femme ».

(2) Brook, *ibid.*, 54; Gilbert, *Uses*, 181.

(3) II, c. 21.

une stipulation ultérieure dans le *feoffment* était mentionnée, le chargeant de la remettre au profit d'une troisième personne ; le *student* répondit par l'affirmative.

Dans l'ensemble, les Cours semblent s'être rangées à cette opinion, qu'on ne pouvait accorder aucun effet à l'*use* superposé. Elles étaient nettement d'avis que, si la loi présumait un *use* en faveur de quiconque, autre qu'un acquéreur à titre gratuit, on ne pouvait plus créer d'autre *use* en faveur d'une autre personne. En d'autres termes, un *use* implicite créé par la loi ne pouvait être contredit postérieurement par un *use* exprès. Ainsi, nous avons vu que si A. transférait à B. un *estate for life*, ou un *estate in tail*, B. tenait l'*estate* pour son propre *use*, qu'un autre *use* soit signifié ou non, parce que l'obligation de féauté créée par la tenure entre A. et B., était une *consideration* suffisante pour créer un *use* en faveur de B. (1).

Au contraire, si A. transférait gratuitement un *estate en fee simple* à B., cela ne créait pas semblable obligation, et un *use* était impliqué en faveur de A., mais cet *use*, ainsi impliqué, pouvait être contredit, s'il était expressément établi que B. devait tenir pour l'*use* de X. En d'autres termes, A. pouvait disposer du bénéfice que la loi lui donnait.

C'était toute autre chose si A. transférait la propriété à B. par *feoffment*, pour l'*use* de X., pour l'*use* de Y., car dans ce cas, deux *uses* tout à fait incompatibles étaient superposés. On pensait assez raisonnablement

(1) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 429-469 ; voir *supra*, pp. 67, 68.

dans l'ensemble que le principe que nous venons d'indiquer, devait s'appliquer au deuxième de ces *uses*. De même qu'un *use* exprès était incompatible avec un *use* présumé en faveur d'un tenancier *for life* ou *in tail*, l'*use* déclaré en faveur de Y. était nul, parce qu'incompatible avec l'*use* antérieurement déclaré en faveur de X.

Il planait encore une incertitude sur ce point peu de temps après qu'avait été promulgué le Statut des *Uses*. En 1555, dans le *case Milborn v. Ferrers* (1), on discutait la question de savoir si on pouvait accorder un effet au deuxième *use* ; mais, trois ans plus tard, dans le *case Tyrrel* (3), la Cour des Tutelles (*Court of Wards*), avec l'approbation des juges de la Cour des *Common Pleas* décida que le deuxième *use* était nul. Les circonstances du *case* étaient les suivantes ; Jane Tyrrel, en échange de 400 livres payées par G. Tyrrel, son fils, avait vendu à celui-ci, en un acte dûment enregistré, toutes ses terres, afin que le dit G. et ses héritiers tinssent lesdits biens pour l'*use* de Jane, sa vie durant, et après sa mort, pour l'*use* de G. Tyrrel et les héritiers de son sang, et, à défaut de descendance, pour l'*use* des héritiers de Jane.

Ces *uses*, la Cour des Tutelles les tenait pour nuls, « car on ne peut pas réserver un *use* sur un *use* ». Ici, il devrait y avoir d'abord un *use* transféré à l'acheteur, avant que la propriété *in fee simple* puisse lui être assignée par l'effet de l'enregistrement. On a discuté ce cas devant la Cour des *Common Pleas*, mais tous les juges

(1) Dyer, 114 b.

(2) Dyer, 155 a ; Benloc, 61 ; 1 And. 37, pl. 96.

de cette Cour et à leur tête *Saunders*, Chef Justicier, pensèrent que cette superposition des *uses* était nulle, car, à supposer que le Statut des Enregistrements n'ait jamais été promulgué et qu'on n'ait eu que le Statut des *Uses*, l'*use* ci-dessus n'aurait pas pu exister car un *use* ne peut pas être engendré par un *use*, ou bien comme *Anderson* le dit avec plus de précision dans son *report*, « la convention de vente à titre onéreux implique en elle-même un *use* au profit de l'acheteur et la fixation (*limitation*) d'un autre *use* par le vendeur lui est tout simplement contraire ». Dans *Dillon v. Fraine*, *Anderson* compare directement ce cas à ceux dans lesquels on avait considéré qu'un tenancier à vie, ou en substitution (*in feil*) ne pouvait être saisi (*seised*) pour aucun autre *use* que le sien, parce que la tenure entre *feoffor* et *feoffee* ayant créé un *use* implicite en faveur du *feoffee*, on ne pouvait plus stipuler aucun autre *use* (1).

Il ressortait du *report* de *Dyer* relatif à l'affaire en question, que la Cour des Tutelles était d'avis que si l'*use* avait été transféré à G. Tyrrel, le fils, par un *indenture* (2) enregistré, celui-ci aurait pu ensuite déclarer que Jane Tyrrel s'en réservait l'*use* pour la vie, ce qui ne pouvait pas être fait par une seule opération, car on ne peut pas réserver un *use* sur un autre *use*. Le raisonnement de la Cour des *Commons Pleas* était cependant quelque peu différent. Elle s'en tenait au précédent et établissait qu'en aucun cas, on ne pouvait faire exécuter un *use* qui irait à l'encontre d'un autre *use*, né implicite-

(1) *And.*, p. 313.

(2) *Supra*, p. 54.

tement de la loi, *use* implicite résultant soit d'un *feoffment* en substitution (*in tail*) ou à vie, (*for life*), soit d'une convention de vente (*bargain and sale*).

Vers la même époque, les Cours décidèrent aussi qu'aucun *use* implicite ne pouvait naître, s'il devait aller à l'encontre d'un *use* expressément déclaré, décision logique dans le cas controversé (1).

En prenant cette décision, les juges appliquèrent par analogie à l'*use* implicite, résultant d'une convention de vente (*bargain and sale*), la règle qui était en vigueur relativement à l'*use* résultant d'une donation faite à une personne A. *for life* (à vie) ou *in tail* (en substitution).

Mais nous avons vu que vers la fin du xvi^e siècle, il y avait des hommes qui pensaient que l'*use* implicite, en faveur du donataire *for life* ou *in tail* pouvait être écarté par déclaration expresse (2). S'il en était ainsi, pourquoi l'*use* implicite, résultant d'une convention de vente au profit de l'acheteur, ne serait-il pas écarté par une stipulation expresse ? C'est ce qui avait lieu dans le *case Tyrrel*. Si on pouvait faire ainsi, la décision prise dans ce *case* n'avait plus de raison d'être. Mais, à cette époque, on avait trouvé à cela une raison subsidiaire : la Cour des *Common Pleas* s'était refusée à séparer les

(1) And., 37, pl. 95.

(2) Voir *supra*, p. 86, n° 1 ; Holdsworth, *Hist.*, IV, 429, n. 6° ; Anderson, note cette divergence d'opinion dans *Dillon v. Fraine* (1589-1595), 1 And. à la p. 313 ; et dans *Corbet's case* (1599-1600) ; 2 And., 136, il est dit « *et nient obstant le opinion de darren* « *temps*), *si un done terre a auter in tail al use de auteur et ses* « *heyres* », *cest limitation de use est ousterment void come* « *appier 24 H. 8.* ».

deux *uses*, à l'effet d'admettre la validité d'un *use* déclaré sur le *legal estate*, créé par la conversion du premier *use* en vertu du statut (1). A ce moment là, on ne considérait pas qu'un *use* ait aucune existence au regard de la loi (2). Il est vrai que, par rapport à quelques-uns de ses effets accessoires, l'*use* de la terre en *fee simple* était assimilée par le Chancelier aux immeubles (*hereditaments*) (3), mais il n'avait pas toutes les qualités d'un *hereditament* (4) ; de sorte qu'on pouvait difficilement soutenir que c'était un véritable *hereditament*. Mais, s'il n'était pas un *hereditament*, aucun *use* déclaré sur lui ne pourrait être converti en vertu du Statut (5). Il était dans la même situation que l'*use* de biens *chattels*.

Mais si c'est là la raison de cette décision, on peut se demander pourquoi le Chancelier ne sanctionnait pas le deuxième *use*. Dans un cas semblable de l'année 1580, les juges de *common law*, en réponse à une question qui leur était posée par le Chancelier, décidèrent que l'*use* pour une durée d'années déterminées était nul, en ce qu'il n'était pas converti en vertu du Statut des *Uses* (6). Il est évident que le Chancelier reconnaissait cependant

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, 47.

(2) *Id.*, *Hist.*, IV, pp. 430-440.

(3) *Wimbish v. Talbois* (1551, Plowden, p. 58 per Mountague C. J. ; Holdsworth, *Hist.*, IV, 437-438.

(4) *Winchester's case* (1583) 3 Co. Rep., f. 2 b.

(5) Bacon, *Reading*, 425 : le quatrième mot est *hereditament*..... ce mot exclut les *annuities* (rentes foncières) et les *uses* eux-mêmes ; en sorte qu'on ne peut créer un *use* sur un autre *use*.

(6) Dyer, 369 a.

ces *uses* conclus pour un nombre d'années déterminées (1).

Mais alors, si le Chancelier a passé outre l'opinion des juges de *common law*, et a fait exécuter une variété d'*use* non reconnue par ces derniers dans le cas précité, pourquoi n'aurait-il pas reconnu l'*use* dans une autre hypothèse ? Il est certain que, jusqu'au règne de Charles I^{er}, le Chancelier ne reconnaissait pas les *uses* créés sur des *uses* (2).

La raison en est, sans doute, que si le Chancelier avait fait exécuter ces *uses upon a use*, tels que ceux du *case Tyrrel*, les revenus que le roi tirait des obligations de tenure auraient de nouveau diminué. Par là, auraient été facilitées aussi les fraudes à l'égard des créanciers et des acquéreurs, ainsi que les tentatives visant à se soustraire aux lois imposant la confiscation pour trahison ou félonie et aux pénalités infligées à ceux qui refusaient de s'y conformer. Bref, toutes les intentions spécifiées dans le préambule du statut, auraient été trompées. Le *case Tyrrel* fut jugé par la Cour des Tutelles, (*Court of Wards*), qui était celle où les intérêts pécuniaires du roi semblaient peser le plus ; et le Chancelier,

(1) Brook, Abr., *Feffementes ul uses*, pl. 60 (1556) : « Done del a terre pur ans ou dun lease pur ans a un use est bon, non obstant a le statute de R. 3, quar l'estatut est intend d'avoyder dones de a chatels al uses pur defrauder creditors tantum, et sic est le a préambule et intent del cest estatut » ; cf. I And., 293, 294, pl. 302 et la dernière note.

(2) Voir *Holloway v. Pollard* (1606), Moore (K. B.), 761, où Lord Ellesmere admet cette règle qu'il ne peut pas y avoir un *use* sur un *use*.

premier ministre du roi, était le dernier homme dans le pays capable de prendre une mesure aussi désavantageuse aux intérêts de la couronne (1).

Quoi qu'il en soit, il est évident qu'à la fin du xvi^e siècle, Lord Ellesmere était d'accord avec les auteurs du préambule du Statut, et exprimait son aversion pour les *trusts* conclus pour une assez longue durée, par les tenanciers « *in chief* », parce qu'ils servaient à frustrer le roi de ses revenus féodaux.

Pour ces raisons, donc, on comprend facilement qu'au temps d'Ellesmere, la Cour de Chancellerie n'ait pas annihilé les effets du Statut, en reconnaissant les *uses* sur les *uses*. Dans tous les cas, ce n'est que lorsque les « *incidents* » de tenure furent devenus de simples souvenirs du passé, par suite de la suppression des tenures militaires, que la Chancellerie décida finalement de faire exécuter, dans tous les cas, sous le nom de *trust*, le second *use* que, dans le *case Tyrrel*, on avait déclaré nul (2) et qu'alors s'ouvrit un nouveau et important chapitre dans l'Histoire du Droit. Ainsi, la situation antérieure au « *Statute of Uses* » était rétablie. Les noms seuls furent changés : « le *use* » devint le *trust*, le *feoffee to uses*, le *trustee* ; le *cestui que use* devint *cestui que trust*.

(1) Holdsworth, *Hist.*, I, 396, 397 ; V, 217 ; Spedding, *Letters and Life of Bacon*, V, 252, où Bacon, dans une lettre à James I^{er}, décrit la Chancellerie comme « une cour entièrement soumise à votre pouvoir ». (*The court of your absolute power*).

(2) Holdsworth, *Hist.*, V, 309 ; *ibid.*, VI, chap. 8 ; pour des cas antérieurs où les *uses upon use* ont dû être exécutés, à cause de circonstances spéciales, voir Holdsworth, *Hist.*, V, 307, 309.

III. — *L'Use sur l'Use*

Il semble que le premier exemple qu'on ait rapporté d'un cas où un *use sur use* ait été sanctionné comme un *trust*, concerne le *case Sambach v. Dalston* (1634) (1). Il est probable que l'aliénation dans ce *case* avait été faite à titre gratuit.

Dans l'ouvrage intitulé « *Compleat Attorney* » et publié en 1666, on établit en effet une distinction entre les aliénations à titre onéreux et celles à titre gratuit. « Si je transfère, sans *consideration*, la propriété de ma « terre par *indenture* à quelqu'un et à ses héritiers, « pour l'*use* d'un autre et les héritiers de celui-ci (cè « qui est un *use sur un use*) le premier naissant implici- « tement au profit de l'aliénateur, il semble que la Cour « sanctionnera cette disposition. Mais si ce transfert est « effectué moyennant une somme d'argent qu'il me « paiera, dans ce cas, il semble que l'*use* exprès est nul, « à la fois en droit et en équité (2) ».

A la page suivante du même livre, et après avoir résumé les faits du *Tyrrel's case*, on ajoute : « Et il n'y « a pas de recours non plus pour elle (le second *cestui* « *que use*, Jane Tyrrel) en cette Cour par une voie « d'équité, en raison de l'argent reçu en paiement ; « mais, s'il n'y avait pas cette compensation en argent, « ce serait le contraire (3) ».

(1) Relaté ainsi brièvement dans *Tothill*, p. 188 ; S. C. (Shep.) Touch. 507 ; voir aussi Ames, *Select Essays*, p. 751.

(2) P. 265 ; cf. pp. 507-510 du Shep. Touch.

(3) *Tothill*, p. 188.

De même en 1668, dans un case de la Cour de Chancellerie (1), la question fut très débattue de savoir si, lors d'une convention de vente où A., acheteur, paye en contre-partie une somme d'argent, et où on stipule un *use* au profit de B., il en naîtrait un *trust* pour B. Même encore au XVIII^e siècle, environ deux cents ans après le Statut des Uses, le *Chief* Baron Gilbert, établit cette règle générale qu'une « convention de vente » (*bargain and sale*) à A. pour l'*use* de B. ; donne à B. un *trust* en Chancellerie avec cette qualification « *quere tanem* » si A. perd la *considération* (*the consideration moves from A*) (2). Cependant, en 1700, la stipulation d'un *use* sur un *use* semble avoir été un des moyens réguliers de créer un *trust* (3). On voit l'innovation qu'a apportée cette doctrine dans le fait que, même en 1716, dans le case *Daw v. Newborough* (4), le Tribunal, après avoir déclaré que ce cas était celui d'un *use* sur un *use*, ce que les règles du droit ne permettaient pas, ajouta : « Mais à présent, on le tolère sous forme de *trust* dans les Cours d'Equité. »

Ainsi, à la lumière de ces autorités, la remarque si souvent citée de Lord Hardwick que le Statut des Uses n'avait pas d'autre effet que d'ajouter trois mots (5) à une aliénation, semble nous induire en erreur (6). Lord

(1) *Ash. v. Gallen*, 1 Chanc. Cases, 114.

(2) Gilbert, *Uses*, 162.

(3) *Symson v. Turner*, 1 Eq. Cas. Abr., 220.

(4) Comyns, 242 ; voir aussi Ames, *Select Essays*, p. 748, n^o 6.

(5) Il voulait sans doute dire cinq, à savoir *and to the use of*.

(6) *Hopkins v. Hopkins* (1. Atk., 591).

Hardwick lui-même, quelque trente ans plus tard, exprima la chose d'une manière plus juste dans le *case Buckinghamshire v. Drury* (1) : « De la façon dont était
« réglée la propriété à l'époque du Statut, on voit que
« les biens mobiliers étaient de peu de valeur ; les
« *copyholds* (2) avaient à peine alors acquis toute leur
« force, et ce n'est que bien des années après que furent
« créés les *trusts* de propriété foncière. »

Ce n'est que lorsque ce résultat eut été atteint, plus de cent ans après la promulgation du statut, que l'on pût dire qu'il n'avait pas réussi à supprimer la distinction entre le *legal estate* et l'*equitable estate* dans les cas auxquels il s'appliquait (*passive or general uses*).

Ainsi que le doyen Ames l'exprime : « Le Statut atteignit si complètement son but que, pendant un siècle, on ne rencontra plus, sous aucune forme, d'*equitable estate* ayant une existence séparée (3).

(1) 2 Eden., 60.

(2) Les tenures par *Copyhold* sont celles qui résultaient d'une inscription faite au registre du manoir par le régisseur du landlord.

(3) *Lectures on Legal History*, p. 243.

TROISIÈME PARTIE

L' « use » devenu droit de « common law » et le « trust », nouveau droit d'équité

CHAPITRE I

L' « USE », DROIT DE « COMMON LAW »

Les *uses*, transformés en *legal estates* en vertu du statut et amenés ainsi dans le domaine de la juridiction de *common law*, donnaient au droit foncier une élasticité dont il avait grand besoin, et permettaient à cette partie du droit, essentiellement moyenâgeuse, de s'adapter aux nouvelles conditions économiques de la vie aux xvi^e et xvii^e siècles (1).

Nous nous contenterons d'indiquer brièvement la manière dont ils influencèrent le développement postérieur du droit foncier.

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, 438-442.

I. — *Répercussion du Statut des Uses sur le droit de la propriété*

Dans l'ensemble, le résultat de cette conversion des *uses* en propriété légale (*legal estate*), opérée par le statut, fut d'accroître les pouvoirs des propriétaires fonciers et d'améliorer les moyens par lesquels ils exerçaient ces pouvoirs. Etant donné qu'on n'avait pas en même temps complété le statut par de vastes réformes du droit foncier, les propriétaires terriens conservaient tous leurs pouvoirs déjà existants, en même temps qu'ils pouvaient les exercer plus facilement grâce au mécanisme des *uses*. L'habileté avec laquelle les aliénateurs tiraient parti de la situation créée par le statut, mettaient les propriétaires fonciers à même de profiter de toutes les occasions, et ceux-ci le firent sans que la législation ait eu beaucoup à intervenir. La principale limitation à leur liberté d'action venait non pas de cette législation, mais de la jurisprudence des Cours.

II. — *Perpetuities (Dispositions à titre perpétuel)*

On peut remarquer, dans l'étude de l'histoire du droit anglais, que depuis les temps les plus reculés, les Cours employaient tous leurs efforts, par des moyens détournés, à empêcher toute restriction directe à la liberté d'aliéner (1). L'empressement avec lequel elles avaient admis que la propriété substituée pouvait être

(1) Holdsworth, *Hist.*, III, 85-86.

aliénée, grâce au stratagème de *common recovery*, montre qu'elles étaient également assez avisées pour empêcher l'emploi indéfini de cette liberté, au moyen des substitutions perpétuelles (1), même lorsque les restrictions qu'ils apportaient au « *contingent remainder* », — dont on avait fini par admettre la validité (2), — étaient inspirées par la même politique (3).

On s'aperçut bientôt que la disposition de la terre à perpétuité à une suite de propriétaires, dont les droits sont limités, pouvait très facilement s'effectuer, grâce au mécanisme de l'*use*.

Mais, à partir de la fin du xvi^e siècle, les tribunaux, en appliquant à quelques-uns de ces droits, les mêmes règles de *common law* concernant le *contingent remainder*, et à d'autres les principes qui plus tard se développèrent dans la règle du droit moderne contre les *perpetuities*, prescrivait le terme le plus long pendant lequel il faudrait légalement supporter les substitutions futures de toutes espèces de propriété (4).

(1) Holdsworth, *Hist.*, III, 177-120.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, 134-136.

(3) Holdsworth, *Hist.*, Pt. II, c. 2, par. 3, 6.

(4) Holdsworth, *ibid.*, par. 6 ; Les Chanceliers voulurent réagir contre le danger d'inaliénabilité résultant des substitutions successives. Ils prohibèrent les dispositions d'*estates* ou de droits futurs pour des termes très éloignés (*prohibition of remoteness of limitation of estates or future interests*) et défendirent que les substitutions dépassent l'existence du grevé, plus une période de 21 ans (Jessel, M. R., dans *Re Riddley, Buchton v. Hay*, L. R. II Ch. D., 645. 649).

III. — Nouveaux droits (*Interests*) sur la terre

Soumis à cette restriction, les propriétaires fonciers pouvaient user tout à leur gré des facilités qu'on mettait à leur disposition. C'est pourquoi nous constatons en premier lieu une bien plus grande variété dans les droits (*interests*) qu'on peut créer sur la terre, et en deuxième lieu, le développement du mécanisme grâce auquel ces droits (*interests*) peuvent être créés ou transférés.

a) *Possibilité d'aliéner pour son propre compte ou pour celui de sa femme.* — Avant le Statut, un homme ne pouvait pas, d'après la *common law*, aliéner un droit (*interest*) pour son propre compte ou pour celui de sa femme (1). Avec le mécanisme des *uses*, c'était fort possible. Une autre personne pouvait recevoir le bien pour *use* à pareille fin, et un tel *use* aurait été transformé en *legal estate* en vertu du Statut. Ce fut grâce au Statut qu'un homme put se transférer à lui-même un immeuble, soit seul, soit conjointement avec d'autres, cas très fréquemment employé pour désigner de nouveaux *trustees*. Aussi, ce moyen permettait-il au mari et à la femme d'accomplir l'un envers l'autre des actes de transfert, chose qui était interdite par la *common law* (2).

(1) Digby, *Hist. of the Law of Real Property*, 2^e éd., p. 321; voir *Eyre of Kent* (S. S.) pour un exposé de cette règle et une suggestion du Juge Spigurnel quant aux moyens d'y échapper.

(2) Digby, 4^e éd., 354; cf. Brook, *Abr., Feffementes al Uses*, pl. 51 (34 Henry VIII).

b) *Springing et shifting uses*. — D'après la *common law*, les seuls droits (*interests*) futurs sur la terre qu'il était possible de créer, étaient les *reversions* et les *remainders*, *vested* ou *contingent*. Or, les *contingent remainders* étaient souvent d'un caractère précaire, étant susceptibles, pour plusieurs raisons, de déchéance et de destruction (1).

Mais, dorénavant, on pouvait créer de nouveaux droits (*estates*) pour l'avenir, grâce aux *uses* dits *springing* ou *shifting uses* (2). Le premier (*springing use*) ne devait prendre effet que dans l'avenir, à l'accomplissement d'une condition déterminée, mais sans que sa naissance détruise ou change les droits d'autres personnes (3).

Le *shifting use*, au contraire, tout en prenant également effet à la survenance d'une condition, avait pour conséquence à ce moment là de se substituer un *estate créé* antérieurement, avant que celui-ci soit arrivé au terme de sa durée (4).

(1) Holdsworth, *Hist.*, Pt. II, c. 1, par. 3; pour un exposé des *remainders*, voir Cheshire, *Modern Law of Real Property*, pp. 427 et suiv.

(2) Holdsworth, *Hist.*, IV, 440, n. 10; *ibid.*, Pt II, C. I, par. 4.

(3) Smith, *An original View of Executory Interests* (1844), par. II, p. 7; Sugden's Gilbert, pp. 152-153. Il y a un *springing use* dans l'hypothèse, par exemple, d'une aliénation faite à A. et à ses héritiers pour l'usage de la femme que B. épousera ou encore dans celle d'une aliénation faite à A. et à ses héritiers pour l'usage de C. quand il aura atteint l'âge de 21 ans.

(4) Smith, *op. cit.*, p. 149. On créait un *shifting use* lorsque, par exemple, on faisait un *feoffment* à F. et à ses héritiers pour l'usage de A. et de ses héritiers, mais en ajoutant cette condition que si

Plus tard, on considéra que ces nouveaux *uses* n'étaient pas sujets à être détruits de la même façon que le *contingent remainder*.

D'autre part, les règles qui se rapportaient à leur création n'étaient pas très rigides, ce qui explique la faveur dont ils jouirent (1).

c) *Powers of Appointment*. — D'après la *common law*, on ne pouvait séparer le pouvoir de disposer d'une terre de la propriété de cette terre. Il n'était pas possible qu'une personne transfère la propriété de sa terre à une autre personne, et donne à une troisième le pouvoir d'en disposer.

Mais ces pouvoirs de nomination (*powers of appointment*) pouvaient être créés au moyen des *uses* (2). En outre, le fondateur d'un *settlement* pouvait stipuler le pouvoir de révoquer les *uses* déclarés pour affecter les biens à de nouveaux *uses* (3). Quand une telle assignation avait été faite, les *feoffees* étaient saisis (*seised*) pour l'*use* de la personne ainsi désignée (*appointee*). Le Statut faisait exécuter l'*use* en sa faveur et, ainsi, lui donnait la propriété légale (*legal estate*).

Cette manière de procéder avait l'avantage de don-

A. épousait D., l'*use* irait à C. et à ses héritiers. Il y a ici un *shifting use* en faveur de C. et de ses héritiers.

(1) Holdsworth, *Hist.*, Pt. II, C. I, par. 4.

(2) Nous avons un bon exemple de ce pouvoir dans le *Basset's Case* (1557) Dyer, p. 136 a; cf. *Digge's Case* (1598-1600), 1 Co. Rep., p. 173 a. Pour le pouvoir accordé par la *Common law* de vendre les terres léguées aux exécuteurs testamentaires, voir Holdsworth, *Hist.*, vol. III, pp. 136-137, 274.

(3) *Digge's case* (1598-1600) 1 Co. Rep., p. 173 a.

ner au fondateur d'un *settlement* le moyen de retarder jusqu'à l'accomplissement d'une condition la réalisation de son but ; la personne qu'il avait désignée (*appointee*) avait alors le droit d'affecter les biens dont elle possédait le *legal estate* à d'autres *uses* que l'accomplissement de cette condition permettait de déterminer. Le pouvoir de disposition de l'*appointee* était *général* lorsque celui-ci était autorisé à désigner n'importe quelles personnes comme bénéficiaires de son *estate* et *spécial* dans le cas contraire.

d) *Settlements*. — La meilleure illustration de la manière dont les aliénateurs mettaient à profit les facilités nouvelles qui leur étaient accordées, est le *strict settlement*. Une personne possédant une propriété libre peut avant son mariage, aliéner cette propriété à des *trustees* pour son *use* personnel et celui de ses héritiers et, à partir de son mariage, pour son *use* durant sa vie, avec réversibilité pour l'*use* de son fils aîné et de ses autres fils successivement en substitution (*in tail*), avec nouvelle réversibilité pour les héritiers directs. Les droits de la veuve et des cadets peuvent être assurés au moyen de rentes tirées de la propriété (*jointures, portions*), et en fixant, pour un nombre d'années assez grand, l'*use du trustee*, avec la priorité sur les droits des titulaires des substitutions. On peut aussi, si on le désire, au moyen des *powers of appointment*, donner des pouvoirs plus étendus sur la propriété, soit au ténancier à vie, soit aux *trustees*, lorsque l'intérêt de la famille l'exige ou lorsqu'il s'agit d'assurer un bon aménagement de la terre⁽¹⁾.

(1) Digby, 2^e éd., p. 323.

IV. — *Amélioration des modes de transfert de la propriété*

Les méthodes qui permettaient de disposer ou d'aliéner une terre furent simplifiées. Pendant trois cents ans, la loi n'avait pas voulu admettre que des immeubles (*hereditaments*) fussent transmis par une simple convention écrite (*grant*) (1). Cependant, on fit un grand pas en avant, lorsqu'il devint possible de créer un *use* sur des immeubles, par un acte écrit (*deed*) dans le cas de *covenant to stand seised* (2) et lorsque le statut eut converti en propriété légale le droit de la personne en faveur de laquelle on stipulait. Aussi, nous avons vu qu'un *use* naissait au profit de l'acheteur par la simple convention de vente (*Bargain and sale*). Ce *use* par l'effet du Statut est converti en (*legal ownership*).

Deux moyens nouveaux de transfert de propriété furent ainsi introduits dans la *common law*.

En plus, comme nous avons déjà vu (3), grâce à leur ingéniosité, les aliénateurs pouvaient se soustraire à l'obligation d'enregistrer, les propriétaires fonciers acquièrent deux moyens d'aliéner non seulement *com-modes*, mais *secrets*, à savoir : le *covenant to stand seised* et le *lease and release*.

(1) Ce mode de transmission n'est reconnu par la loi que depuis le Statut, 8, 9 Vict., c. 106, par. 2.

(2) Voir *supra*, p. 62.

(3) *Supra*, pp. 158, 159.

V. — *Résultats et critique*

Les nouveaux pouvoirs qu'avaient acquis les propriétaires fonciers, avaient naturellement leurs bons et leurs mauvais côtés.

Ils leur permettaient de disposer de leur terre de telle façon que d'un côté, on pouvait la faire passer en entier sur la tête du fils aîné, de l'autre on pouvait y puiser des compensations pour les autres membres de la famille. Ainsi, on créait une suite de propriétaires fonciers solides, qui, aux ^{xvii}^e et ^{xviii}^e siècles, devaient tant contribuer à l'administration du gouvernement local, ainsi qu'aux progrès de l'agriculture. Ils apportèrent un élément de stabilité appréciable dans l'ordre social si facilement mouvant (1).

D'autre part, cette large faculté de disposer, jointe aux moyens secrets de l'exercer, devait inévitablement amener bon nombre de complications dans le droit. Et la façon dont on avait recousu la nouvelle loi sur l'ancienne, n'était pas faite pour diminuer cette complication. Elle avait rendu coûteuses les transactions (*dealings*) relatives à la terre, car à l'occasion de chaque achat, il fallait faire examiner par un expert toute l'histoire de la terre. Aux ^{xvi}^e, ^{xvii}^e et ^{xviii}^e siècles, les effets politiques et sociaux des pouvoirs étendus acquis par les propriétaires fonciers contrebalançaient encore les maux que créait nécessairement un droit foncier aussi compliqué. Mais les changements qui s'étaient produits dans

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, pp. 372-373.

les conditions économiques et dans l'organisation sociale et politique de l'Etat avaient peu à peu diminué la valeur compensatrice de ces avantages. On en était arrivé à demander une simplification du système, même au prix du sacrifice de quelques-uns de ces pouvoirs que trois siècles avaient donnés aux propriétaires fonciers.

VI. — *La réforme sur le droit de la propriété*
de 1922-1925 (1)

Il était tout naturel que le législateur, ayant en 1922, eu l'intention de réformer et de simplifier le droit de la propriété, en ait profité pour faire disparaître de l'arsenal des lois un Statut qui avait failli d'atteindre les buts dont s'étaient proposés ses auteurs, d'une part par l'interprétation stricte qui en avait été faite, et d'autre part, par l'apparition, cent ans après sa promulgation, de la pratique des *uses upon a use* donnant naissance au *trust* du droit moderne.

De plus, à partir de la fin du xvi^e siècle, les incidents de tenure, cause principale de la popularité des *uses*, avaient diminué d'importance et au cours du règne du Roi Charles II, le coup de grâce leur avait été donné par la suppression des tenures militaires (2) auxquelles

(1) Pour plus de détails sur les Acts, voir Cheshire, *Modern Law of Real Property*, et les lectures de Sir Benjamin Cherry et Topham. Voir aussi le t. XLII de la *Law Quarterly Review* contenant, pp. 158 et suiv., un article d'Holdsworth (W.S.), « *Reform of the Land Law : An Historical Retrospect* », et une Bibliographie complète des Acts par Johnson (pp. 67, 158, 178).

(2) *Abolition of Military Tenures Act, 1660* (12 Car. 2, c. 24).

ils étaient attachés, ainsi que par l'unification de toutes les tenures *in freehold* qui devinrent toutes des tenures en socage (1). Le Statut des *Uses* poursuivait des desseins qui étaient purement éphémères et les transformations survenues dans l'ordre social leur avaient fait perdre leur raison d'être. Aussi, le *Statut* fut définitivement abrogé par la section I [7] de la *Law Property Act* de 1922 (dite Birkenhead's Act (2)). Cet Act, ayant été remanié en 1925 l'article abrogeant le Statut des *Uses* est devenu la section I [9] du nouvel Act (3). Nous pouvons résumer les effets de l'abrogation du Statut ainsi :

1° Certains droits à venir (*future interests*) cessent d'être des *legal estates*, ceux-ci ayant été réduits au nombre de deux, à savoir le fief simple non conditionné et un droit à terme (*term of years*) absolu ; tous les autres *estates* doivent être *equitable estates*.

2° Le mot « *use* » devient maintenant sans portée, et pour éviter la résurrection de l'*use* par voie de conséquence (*resulting use*), l'art. 60 [3] dispose ainsi : « Dans un acte à titre gratuit de transfert de propriété immobilière, un *trust* se dégageant par voie de conséquence pour le créateur du *trust* ne sera pas impliqué par le seul fait que la propriété n'est pas expressément transférée pour le *use* ou au bénéfice du donataire (*grantee*). »

(1) Underhill (A), *Explanation of Lord Birkenhead's Act*, London, 1922, p. 27.

(2) *Law of Property Act*, 1922 (12 et 13 Georges V, c. 16) ; voir pour un court commentaire de cet Act, Underhill, précité n. 1.

(3) *Law of Property Act*, 1925 (15 Georges V, c. 20) ; voir le texte complet de ces Act dans Aggs (W. H) et Law (H. W.), *The Law of Property Act*, 1925, London, 1925.

CHAPITRE II

L'INFLUENCE DU TRUST (EQUITABLE TRUST)

Les *trusts* (*equitable trusts*) ressuscités après le Statut des *Uses*, exercèrent une influence plus considérable encore que les *uses* convertis en vertu de ce statut. Ces derniers n'ont touché, en effet, qu'au Droit foncier. Le *Trust*, lui, a touché non seulement au droit foncier, mais encore à celui de la famille, et, par certains côtés, au droit public. La raison en est que l'*use* n'était en réalité qu'un levier pour soulager le propriétaire terrien du poids mort de la féodalité et de tout ce que la féodalité impliquait, particulièrement l'impossibilité de léguer la terre.

Mas, après 1660, époque où apparut la pratique des *uses upon a use*, génératrice du *trust* moderne (*equitable trust*), il n'y avait plus de terres en tenure franche tenues en fief simple, qui ne pussent être léguées et les *incidentes* féodaux qui accompagnaient les propriétés en socage, lesquelles étaient la seule forme de tenure libre qui subsistait, n'étaient pas très gênantes ; en outre, l'introduction du *trust*, à quelques années près, coïncide avec l'entrée en fonctions de Lord Nottingham comme

Chancelier et, avec la transformation de l'équité effectuée par ce dernier ; tout ceci eut pour conséquence que le *trust* apparut comme pouvant réaliser des fins bien plus élevées et bien plus importantes que les objectifs atteints par l'*use*.

D'ailleurs, il est naturel que cette influence du *trust* (*equitable trust*) ait été si étendue, car nous verrons que le but des *trusts* était de s'adapter aux besoins modernes et que les créateurs n'étaient pas gênés par la plupart des défauts techniques que les *uses* conservaient encore du Moyen âge (1).

1° *Influence sur le droit de la propriété.* — L'influence du *trust* s'est manifesté surtout dans ces deux parties si importantes du droit de propriété, à savoir que le droit de propriété mobilière (*chattels personnels*) et le droit concernant les exécuteurs testamentaires et les administrateurs. Lorsque fut promulgué le Statut des *Uses*, le droit de la propriété mobilière était encore à l'état rudimentaire. On le considérait plutôt comme une annexe du droit relatif aux délits (*crimes and torts*) que comme une partie indépendante du droit (2).

Mais le développement du commerce rendit bientôt certaines propriétés mobilières tout aussi importantes, si ce n'est plus, que les intérêts fonciers. Certains meubles, comme les valeurs mobilières (*stock and shares*), ressemblaient à la terre en ce que, comme elle, ils avaient un caractère de permanence et étaient productifs

(1) Holdsworth, *Hist.*, V, 304, 307 ; *ibid.*, VI, c. 8 ; *ibid.*, Part. II, c. I, par. 4.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, 318, 360.

de revenus. C'est ainsi que ceux qui les possédaient voulaient pouvoir en user comme le propriétaire foncier de son bien. Grâce au *trust* (*equitable trust*), il leur fut facile de réaliser ce désir. On put transmettre les *chattels* personnels par des substitutions successives au profit de propriétaires dont les droits étaient ainsi limités.

De même, lorsque la Chancellerie eut absorbé les pouvoirs des Cours ecclésiastiques sur l'administration des biens des personnes décédées (1), il ne lui fut pas difficile d'appliquer aux biens mobiliers ses propres règles concernant les droits, devoirs et responsabilités des *trustees*.

2° *Influence sur le droit de la famille.* — Les deux institutions du droit de famille que le *trust* (*equitable*) a introduites, sont la propriété séparée de la femme mariée, et une très grande partie du droit relatif à l'enfance et à la tutelle.

On remédia à ce refus de la *common law* de reconnaître la capacité de posséder de la femme mariée (2), en assignant à des *trustees*, la propriété pour son *separate use* (3). Peu à peu, la femme mariée acquit ainsi un pouvoir complet de disposer de cette propriété ; grâce à ces arrangements (*settlements*), elle recevait tous les avantages, et même au-delà, dont elle aurait pu jouir si la *common law* lui avait reconnu une capacité normale de posséder. Suivant les termes pittoresques employés

(1) Holdsworth, *Hist.*, I, 625-630 ; *ibid.*, V, 319, 310 ; *ibid.*, VI, c. 8.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, 525-527 ; voir aussi la thèse de M. Deloison, *De la capacité de la femme mariée anglaise envisagée dans son évolution historique*, Paris, 1921.

(3) *Ibid.*, V, 310-315 ; *ibid.*, VI, c. 8.

par Hanbury (1) ; les femmes mariées commenceraient à s'avancer sur la longue route qui les mena vers l'émancipation, et à secouer leurs chaînes : « Le mari et la
« femme, dit une maxime, constituent en droit une
« unité : c'est le mari ; et il devient inconcevable qu'une
« femme de quelque fortune se mariât sans établir, avec
« l'aide de l'équité, entre elle et la main cupide de son
« futur mari, un rempart de *trustees*, auxquels serait
« confiée la propriété pour son *use* séparé (*separate*
« *use*). »

Le droit concernant l'enfance et la tutelle était demeuré longtemps dans un état rudimentaire, surtout à cause de la persistance du système de la garde féodale. Lorsque l'influence déconcertante de cette institution médiévale eut été écartée, il apparut rapidement qu'il y avait une lacune dans le droit de famille, lacune que l'institution du *trust* était particulièrement apte à combler (2).

3° *Influence sur le droit public.* — Ainsi, remplissant les vides du droit de propriété et du droit de famille, le *trust* forgea une œuvre, analogue à celle qu'à l'étranger on accomplissait, en adaptant les principes du droit romain aux nécessités de l'Etat moderne.

La matière sur laquelle travaillaient les règles anglaises différait sensiblement de celle du continent ; mais, en Angleterre, comme dans les autres pays, on voyait des parties du Droit se développer afin de correspondre,

(1) Article déjà cité dans le *Bul. Soc. Lég. Comp.*, pp. 429, 469.

(2) Voir Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 477 ; voir *ibid.*, VI, c. 8 pour compléter les indications sur le droit de l'*infancy* et de *Guardianship* ; voir aussi Thèse de M. Fère (V.), *Le mineur. Sa capacité générale et sa capacité contractuelle en droit anglais*, Paris, 1923.

là comme ici, à de nouvelles nécessités sociales et à la forme nouvelle des rapports en société.

L'influence du *trust* sur le droit public et quasi-public anglais est absolument unique. C'est grâce à lui que purent se développer tout un jeu d'institutions et un système de lois qui n'ont rien de comparable avec aucun autre système des Etats du continent. Mais, afin d'expliquer ce fait, nous devons auparavant décrire pour mémoire les traits les plus saillants du droit public au xvi^e siècle et plus tard, en Angleterre et ailleurs.

Nous savons qu'au Moyen âge la loi reconnaissait plusieurs communautés, ou groupements, de toutes espèces, qui remplissaient les fonctions les plus variées — gouvernementales, charitables, religieuses et sociales. Mais, ces groupements s'accommodaient mal du nouveau système de gouvernement centralisé et représenté en la personne des fonctionnaires du roi (1).

Ils s'accommodaient mal de cette nouvelle doctrine qu'enseignaient les juristes de Droit Romain, à savoir que, seule, une personne naturelle ou fictive pouvait être considérée comme capable d'acquérir des droits et de contracter des obligations et, qu'en outre, seul le souverain pouvait créer une personne fictive (2).

Il s'ensuivait que ces groupements non formés en *corporation*, et par conséquent n'ayant pas la personnalité morale, étaient incapables d'acquérir des propriétés. Or, l'activité d'un groupement qui ne peut posséder est nécessairement restreinte. C'est ainsi que dans les

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, 111, 112, 163-165.

(2) Holdsworth, *Hist.*, III, 475-479.

autres pays, peu à peu, ces groupements variés finirent par disparaître ou par se faire reconnaître par l'Etat. En Angleterre, nous voyons des traces évidentes de doctrines analogues. Les juristes de *common law* décidèrent, à la fin du xv^e siècle et au xvi^e siècle, qu'aucun groupement non formé en *corporation* ne pouvait posséder (1).

Mais, au xvi^e siècle, il y avait dans le droit et les institutions anglaises beaucoup plus de souvenirs du Moyen âge que dans le Droit et les institutions des Etats du Continent.

Une bonne partie de ces groupements non formés en *corporation* subsistaient encore, et se montraient très actifs, Comtés, *hundreds* et paroisses étaient les rouages essentiels de la machine gouvernementale, et quoi qu'en disent les hommes de loi, il leur arrivait de posséder. Le *case Porter*, par exemple, nous montre (2) que presque toutes les terres appartenant aux cités et aux bourgs non formés en *corporation*, sont aliénés à plusieurs habitants de la paroisse et à leurs héritiers, sur leur promesse et foi d'en employer les bénéfices à des œuvres utiles, comme payer les impôts de la ville, entretenir les grandes routes, les églises, secourir les pauvres de la paroisse ou prêter assistance à une autre paroisse... et que la loi se déshonorerait en annulant des *uses* aussi louables, et en empêchant des hommes d'aliéner leurs terres quand il s'agit de rendre d'aussi grands services.

Les juristes eux-mêmes s'étaient organisés, au xvi^e siè-

(1) Holdsworth, *Hist.*, IV, p. 153.

(2) (1592), 1 Co. Rep., p. 24 b.

ele; les *Inns of Court* non formés en corporation qui, cependant n'en possédaient pas moins des biens en quantité raisonnable (1).

Ainsi donc, le système politique et social anglais devait nécessairement, par certains côtés, être favorable à une reconnaissance de ces différents groupements et la rendre indispensable, pourrait-on dire. Cette reconnaissance légale que la *common law* se reconnut incapable de leur donner, c'est le mécanisme du *trust* qui la fit prévaloir.

Ces groupements ne pouvaient donc pas être propriétaires, mais on pouvait affecter des propriétés à leur bénéfice au moyen d'un *trust*. Nous avons vu que, déjà, sous Henry VIII, le Chancelier avait reçu une pétition de paroissiens lui demandant de faire reconnaître leurs droits sur certaines terres d'une guilde (2). Nous avons vu aussi qu'Henry VIII rendit légaux, par un statut, certains *trusts* à but religieux (3).

Il résulte en outre des Statuts de la Reine Elisabeth sur les *charitable trusts* qu'une grande partie des terres était affectée à des buts charitables (4). Nous trouvons aussi dans un *report* de Coke, relatif au *Porter's Case*, la preuve du développement des *trust* de ce genre :
« Remarque, lecteur, que n'importe qui, en ce jour,
« peut donner des terres, ou *tenements*, ou des *heredi-*
« *taments*, à n'importe quelle personne et à ses héritiers,
« pour qu'elle fasse célébrer des messes, subvienne aux

(1) Holdsworth, *Hist.*, II, 499, 503, 510 ; *ibid.*, IV, 266.

(2) Voir *supra*, pp, 98, 99 et n. 1.

(3) Voir *supra*, p. 112 et n. 3.

(4) Holdsworth, *Hist.*, IV, 393, 398, 399.

« besoins de l'école, soutienne et reconforte les soldats,
« secoure les pauvres, entretienne l'Eglise, les grandes
« routes, les ponts, les chaussées, allégeant ainsi la
« charge des habitants des villes et créant une réserve
« pour les travailleurs de l'agriculture et les apprentis
« dans la misère, ainsi que pour le mariage des jeunes
« filles sans fortune, ou pour toutes œuvres de cha-
« rité » (1).

Mais un système qui permet à un groupe de personnes de jouir effectivement, par l'entremise de *trustees*, d'une propriété qui ne doit être utilisée que pour l'accomplissement des fins que se proposaient les divers membres de ce groupe en s'unissant, est susceptible des applications les plus diverses ; aussi a-t-on pu, entre le xvi^e et le xx^e siècle, l'employer pour réaliser les buts les plus variés (2).

Cette institution, si originale et si spécifiquement anglaise, des *trusts* a trouvé son application dans les domaines les plus divers de l'activité humaine.

a) *Au point de vue religieux*, le *trust* a soutenu la cause de la liberté de conscience et l'a aidée à progresser. Grâce aux *trusts*, les groupements religieux de dissidents (non conformistes) que l'Etat tolérait avec peine, purent cependant posséder et employer leurs biens de

(1) *Porter's Case* (1592), 1 Co. Rep., p. 26 a.

(2) Maitland, *Trust and Corporations*, *Collected Papers*, III, 356-403. fut le premier à mettre en évidence la nature de ce qui peut être un des résultats les plus importants, et certainement unique, du *trust*.

manière à permettre à leurs adeptes l'accomplissement de leurs devoirs religieux (1).

b) *Au point de vue administratif*, au XVIII^e siècle, et même au début du XIX^e siècle, le *trust* a permis de pourvoir à l'entretien des agglomérations et à l'exécution de travaux d'utilité générale, grâce à la création de corps de *trustees* chargés du soin de l'éclairage, du pavage et de la construction de routes (2).

c) *Au point de vue commercial*, le *trust* a servi à créer des organismes composés de personnes chargées d'un travail spécial, tels que les *Lloyds* (sortes de corporations maritimes) et les *Stock Exchange* (Bourses de commerce) et à soumettre à leur discipline les personnes engagées dans ce commerce (3).

d) *Au point de vue social*, le *trust* a contribué au développement de toute une série de clubs et de sociétés (4).

e) *Au point de vue littéraire*, c'est le *trust* qui a permis la création d'institutions telles que la Bibliothèque de Londres (5) et la *Selden Society* ne doit elle-même sa création et son fonctionnement qu'à un *trust*.¹

C'est ainsi qu'en Angleterre les groupements moyenâ-

(1) Maitland, *op. cit.*, 363, 364.

(2) Maitland, *op. cit.*, 398, 399 ; Webb, *Local Government, the Manor and the Borough*, 3, n. 2 ; Turnpike, *Trustees*, 96, n. 2 ; *trustees for the night watch and for paving in the Savoy* ; c'était souvent un corps de *trustees* qui s'emparait de la juridiction de la *Court Leet* ; *Ibid.*, 122.

(3) Maitland, *op. cit.*, 371, 374.

(4) *Ibid.*, 377, 378.

(5) *Ibid.*, 388.

geux ne disparurent pas complètement. Comme bien d'autres institutions du Moyen âge, ils purent survivre parce qu'ils surent se transformer.

Sous sa forme nouvelle, le groupement du Moyen âge dont l'existence avait été assurée grâce à la pratique de l'*use*, devint l'ancêtre de quantité de nouveaux groupements, formés pour répondre aux diverses formes de la vie anglaise durant les trois derniers siècles. Naturellement, ces nouveaux groupes ne pouvaient être tout à fait semblables à leurs ancêtres du Moyen âge ; leur existence dépendait d'un corps de *trustees*, agissant en vertu d'un *trust* écrit qui définissait leurs pouvoirs. Leur constitution et leur activité se trouvaient ainsi déterminées ; elles pouvaient l'être dans des proportions assez étendues, quoique toujours immuables. Au contraire, le groupement médiéval pouvait introduire dans son champ d'action toutes les transformations que l'occasion pouvait rendre nécessaires, car il n'était pas arrêté par une constitution écrite. C'est pour cette raison que nous voyons tous ces groupements, qui ont pu fleurir grâce au *trust*, être des corps formés dans un but spécial, dont l'accomplissement a été fixé à perpétuité, quant à sa nature et à sa forme, par un *trust* écrit.

Il était difficile, comme avait pu le constater l'Eglise Libre d'Ecosse, de changer, même légèrement, l'objet en vue duquel on avait créé le *trust*, sans perdre par cela même tous droits sur la propriété de ce *trust* (1). Aussi, le *trust* ne convient-il pas aux groupements qui désirent

(1) *General Assembly of Free Church of Scotland v. Lord Overton* (1904), A. C. 515.

pouvoir changer leurs buts selon les circonstances; encore moins convient-il à la conduite active des affaires, car il est évident que des changements de programme rapides comme peut en demander la variation des circonstances extérieures, sont absolument incompatibles avec une constitution écrite, fixe et immuable; une société commerciale (*commercial partnership* ou *company*) répondent mieux à un tel but, car ces groupements peuvent user de leur faculté de discernement, plus largement que s'ils étaient tenus dans les limites étroites d'un *trust*.

Cependant, bien que, par sa nature et sa constitution, le *trust* mette des bornes aux champs d'action des groupements qui se sont développés grâce à lui, leur longue vie, leur accroissement constant en nombre et en variété, et le rôle important qu'ils ont joué dans la vie anglaise à partir du xvi^e siècle, nous permettent de les considérer à juste titre comme le résultat le plus remarquable du *trust*. En fait, le *trust* a conservé, sous une forme adaptée aux idées modernes politiques et sociales, le pouvoir, existant au Moyen âge, de créer des groupements. Ces groupements, parce qu'ils sont autonomes et cependant soumis à la loi, ont contribué en grande partie à la formation politique du peuple anglais, car tout Anglais est toujours membre de l'un d'entre eux au moins. Cette contribution, apportée par le groupement constitué grâce au *trust*, est à peine inférieure à celle qu'on attribue au système particulier de *local self-government* en Angleterre, grâce auquel toutes les classes de la société ont été enrôlées de bonne heure au service de l'Etat.

CONCLUSION

Après avoir étudié les diverses étapes du développement de cette institution si foncièrement anglaise de l'*use*, il nous reste à en tracer à grands traits les caractéristiques depuis ses origines jusqu'à son aboutissement moderne.

Que l'*use* ait été introduit, comme certains auteurs le prétendent, par les ecclésiastiques influencés par leurs études de droit romain ou que les seigneurs, s'inspirant du *treuhand* de leurs ancêtres germaniques, aient imaginé ce stratagème pour mettre leur fief entre les mains d'un ami sûr avant de partir en guerre contre leur suzerain, une chose est certaine, c'est que la pratique de l'*use* est apparue sous l'influence de considérations d'ordre social, fiscal ou religieux.

On ne peut rattacher à l'origine des *uses* aucune technique juridique. Comme le dit Bacon, ce qui est à la base de l'*use*, c'est la confiance qu'on a dans ses concitoyens, chose qui existe et existera toujours dans toutes les sociétés, même les plus rudimentaires (1). Si cette institution a pu naître et se développer, c'est parce que

(1) *Reading on the Statute of Uses*, p. 415.

« de tous temps et dans tous les pays, les hommes ont
« — heureusement — vu au-delà des règles juridiques,
« et ont su parfois se fier à une parole d'honneur autant
« et plus qu'à une obligation de droit strict... Les Croi-
« sés, avant de faire coudre la grande croix sur leur poi-
« trine, les Islandais, avant de partir pour un lointain
« voyage, le seigneur, avant de prendre les armes contre
« son suzerain, étaient souvent amenés à confier leur
« bien, leur femme, leurs enfants, à l'ami fidèle qui
« restait près de leur foyer. Ce n'est pas au droit, mais
« au cœur humain qu'ils se fiaient » (1).

L'*use* étant à l'origine un acte de confiance, n'obligeait que la conscience et ne comportait aucune sanction, de quelque nature qu'elle soit. Ce n'est qu'avec l'apparition de la juridiction du Chancelier, basée sur l'idée d'équité, que des sanctions y furent attachées et que cette institution a pu commencer son développement systématique dans le droit de l'Angleterre. C'est grâce à l'intervention du Chancelier armé du bref de *subpoena* que l'*use*, dès la fin du xv^e siècle, s'est trouvé doté « d'un
« ensemble de règles, groupée sous un vocable unique
« qui en évoque la totalité pour exprimer juridique-
« ment une situation de fait répandue couramment à
« l'époque : la situation respective du *feoffee*, du *feoffor*,
« du *cestui que use* » (2).

L'*use*, ainsi placé au xv^e siècle par le Chancelier dans le domaine du droit, put servir aux fins les plus diverses. Les unes étaient parfaitement honorables et conformes

(1) Lepaule, *Traité théorique et pratique des Trusts*, p. 16.

(2) Lévy-Ullmann, *Syst. Jur.*, pp. 506, 507.

au droit le plus strict. Aussi le législateur n'eut-il pas à s'entremettre pour interdire l'emploi de l'*use* dans un but aussi légitime que celui par exemple de suppléer à l'inexpérience d'une femme ou d'assurer la gestion d'un patrimoine pendant une absence prolongée.

Mais comme les meilleures choses peuvent devenir aussi les plus mauvaises, l'esprit ingénieux des mauvais payeurs et des fraudeurs trouva dans l'*use* un moyen commode d'échapper aux poursuites des créanciers ou à des dispositions restrictives de la loi, telles que celles relatives à l'interdiction de la mainmorte. Là le législateur dut intervenir de bonne heure pour déjouer ces pratiques.

Enfin, l'*use* fut utilisé à des fins qui ne peuvent être qualifiées ni de parfaitement avouables, ni de complètement illicites. Il devint en effet un moyen pour les propriétaires fonciers de se soustraire aux multiples obligations que le système féodal avait attachées à la tenure. Le Roi s'en émut, car il en résultait pour lui une diminution sensible de ses revenus.

Sous le prétexte apparent de réformer la loi et de remédier aux différents inconvénients créés par la pratique des *uses*, il fit voter en 1535 le *Statut des Uses* dont le but réel était de rétablir ses sources de revenus et d'enrichir son trésor.

L'*use*, sanctionné par la Chancellerie au moyen du bref de *subpoena*, n'avait au début qu'un caractère purement personnel : il n'était valable qu'à l'égard du *feoffee*. Plus tard, il devint opposable, d'abord aux héritiers de ce dernier, ensuite à ses acquéreurs à titre gra-

tuit et enfin à ses acquéreurs à titre onéreux ayant eu « *notice* » (connaissance) de l'*use*.

C'est ainsi que l'*use* acquit graduellement un caractère réel et apparut comme une sorte de propriété d'équité (*equitable ownership*) en face de la propriété reconnue par la *common law* (legal ownership).¹ C'est cette dualité de propriété (*legal* et *equitable*) que l'auteur du *Statut des Uses* s'est proposé d'abolir. Mais nous avons vu que le Statut n'y a pas réussi dans tous les cas. En effet, par une interprétation étroite et stricte de ses termes, on laissa en dehors de son champ d'application :

1° Les *uses* ayant pour objet des biens meubles ;

2° Les *uses* portant sur un droit immobilier autre qu'une libre tenure (*freehold*) ;

3° Les *uses* dans lesquels le *feoffee to use* avait des devoirs actifs d'administration (*active* ou *special uses*).

Son application fut ainsi limité aux *uses passifs* dans lesquels le *feoffee* ne jouait qu'un rôle purement passif et n'était qu'un simple paravent. Et, même dans ce domaine restreint, le Statut fut, un siècle plus tard, annihilé dans ses effets, en raison de l'apparition de la pratique de l'*use* sur l'*use* (*use upon a use*). C'est ainsi que le législateur, en 1922, jugeant de son inutilité l'abrogea par la loi dite *Birkenhead's Act* de 1922, section I [7].

L'interprétation restrictive du Statut, d'une part, l'ingéniosité des justiciables et des praticiens, d'autre part, avaient rétabli la situation antérieure à la promulgation du Statut : l'*use* ancien était ressuscité sous le

nom de *trust*. Le *feoffee to use* devenait le *trustee* et le *cestui que use*, le *cestui que trust*.

Grâce à cette évolution qui s'est poursuivie malgré les entraves de la législation du xvi^e siècle, le droit anglais s'est enrichi d'une institution ; le *trust* moderne, qui n'a pas son correspondant dans le droit du continent et qui, en se développant, est devenu d'une pratique plus vaste et d'une nature plus élevée que l'*use* primitif.

Contrairement à ce dernier, le *trust* ne comporte pas un droit personnel du *cestui que trust* vis-à-vis du *trustee*, un lien d'obligation les liant l'un à l'autre (1). Un *trust* peut naître en effet sans être constitué en faveur de sujets de droit et c'est ainsi par exemple qu'il est possible de léguer une somme d'argent en *trust* pour faire dire des messes pour le repos de l'âme d'un défunt. De même, un *trust* est établi, bien que son auteur ait omis de désigner un *trustee* : le tribunal peut suppléer à cette omission et en nommer un (2).

Le *trust* n'est pas cependant un droit réel, ni un véritable droit de propriété ou une répartition du droit de propriété entre le *cestui que trust* et le *trustee*, car pour qu'il y ait une division du droit de propriété, il faut nécessairement deux sujets de droit (3). Or, ce qui fait

(1) Voir pour la théorie attribuant un caractère personnel du droit du *cestui que trust* : en Angleterre, Holland, *Jurisprudence* 9^e éd.), 231 et suiv., et Maitland, *Equity*, III, 155 et en Amérique, Langdell, 1 *Harvard Law Review*, 59 ; Ames, *Cases on Trust* (2^e éd.), 244-261 ; Harlan F. Stone, Juge à la Cour Suprême des Etats-Unis, 17 *Columbia Law Review*, 467.

(2) Lepaulle, *Traité théorique et pratique des Trusts*, p. 24.

(3) Voir pour la théorie du droit réel : en Angleterre, Salmond,

En outre, dans le mandat, il faut nécessairement une autorité à laquelle le mandataire doit rendre compte de l'accomplissement de son mandat. Dans le *trust* ce n'est pas absolument nécessaire, s'il ressort de l'affectation même des biens que les bénéficiaires sont incapables de tout contrôle et s'il n'y a, en fait, aucune autorité en état de contrôler l'exécution du *trust*.

Deux toutes récentes applications du *trust* en droit public ont été apportées en Europe même par les Américains. Nous voulons parler du Plan Dawes et du Plan Young. Le Plan Dawes avait en effet créé un *trustee* pour les obligations de chemins de fer et les obligations industrielles allemandes (1). Quant au Plan Young, sa mise en œuvre a comporté la création de la Banque des Règlements Internationaux qui est qualifiée officiellement, dans le texte anglais, de *trustee*. On peut donc dire que c'est à l'aide du *trust* que sont réglées les réparations de guerre et l'organisation économique de la paix (2).

VU : Le Doyen, VI : Le Président,
II. BERTHELEMY. LEVY-ULLMANN.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Le recteur de l'Académie de Paris,
S. CHARLETY.

(1) Voir rapport du Comité des Experts, p. 33; Roth, *Der Trust in seinem Entwick lungsging vom feoffee to uses zur Amerikanischen Trust Co* (1928).

(2) Lepaulle, *op. cit.*, p. 113.

BIBLIOGRAPHIE

- AMES (J. B.). — *Lectures on Legal History*, Cambridge (Harvard University Press), 1913.
- *The History of Assumpsit* (Harvard Law Review, t. II, p. 1).
- *The History of Trover* (Select Essays of A.A.L.H.), III, pp. 417-445.
- *The History of Parol Contracts prior to Assumpsit* (Select Essays of A.A.L.H.), III, pp. 304-19).
- AMOUROUX-MÉNARD (Jeanne). — *Des divers modes de réalisation des droits du « judgment creditor » en droit anglais*, Thèse, Paris, 1930.
- ANCEL (Marc). — *La Common Law d'Angleterre*, Thèse, Paris, 1927.
- ASLAN (Nelly). — *Le Mortgage en Angleterre et aux Etats-Unis d'Amérique*, Thèse, Paris, 1928.
- BACON (Fr.). — *Reading upon the Statute of Uses*, new edition de W. H. Rowe, London, 1806.
- BARDA (Ernest.) — *De la « specific performance » ou exécution « in specie » dans les contrats en droit anglais comparé*, Thèse, Paris, 1928.
- BLACKSTONE (W.). — *Commentaries on the Laws of England*, 4 vol., éd. de 1811.

En outre, dans le mandat, il faut nécessairement une autorité à laquelle le mandataire doit rendre compte de l'accomplissement de son mandat. Dans le *trust* ce n'est pas absolument nécessaire, s'il ressort de l'affectation même des biens que les bénéficiaires sont incapables de tout contrôle et s'il n'y a, en fait, aucune autorité en état de contrôler l'exécution du *trust*.

Deux toutes récentes applications du *trust* en droit public ont été apportées en Europe même par les Américains. Nous voulons parler du Plan Dawes et du Plan Young. Le Plan Dawes avait en effet créé un *trustee* pour les obligations de chemins de fer et les obligations industrielles allemandes (1). Quant au Plan Young, sa mise en œuvre a comporté la création de la Banque des Règlements Internationaux qui est qualifiée officiellement, dans le texte anglais, de *trustee*. On peut donc dire que c'est à l'aide du *trust* que sont réglées les réparations de guerre et l'organisation économique de la paix (2).

VU : Le Doyen, VU : Le Président,
II. BERTHELEMY. LEVY-ULLMANN.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le recteur de l'Académie de Paris,
S. CHARLETY.

(1) Voir rapport du Comité des Experts, p. 33; Roth, *Der Trust in seinem Entwick lungsging vom feoffee to uses zur Amerikanischen Trust Co* (1928).

(2) Lepaulle, *op. cit.*, p. 113.

BIBLIOGRAPHIE

- AMES (J. B.). — *Lectures on Legal History*, Cambridge (Harvard University Press), 1913.
- *The History of Assumpsit* (Harvard Law Review, t. II, p. 1).
- *The History of Trover* (Select Essays of A.A.L.H.), III, pp. 417-445.
- *The History of Parol Contracts prior to Assumpsit* (Select Essays of A.A.L.H.), III, pp. 304-19).
- AMOUROUX-MÉNARD (Jeanne). — *Des divers modes de réalisation des droits du « judgment creditor » en droit anglais*, Thèse, Paris, 1930.
- ANCEL (Marc). — *La Common Law d'Angleterre*, Thèse, Paris, 1927.
- ASLAN (Nelly). — *Le Mortgage en Angleterre et aux États-Unis d'Amérique*, Thèse, Paris, 1928.
- BACON (Fr.). — *Reading upon the Statute of Uses*, new edition de W. H. Rowe, London, 1806.
- BARDA (Ernest). — *De la « specific performance » ou exécution « in specie » dans les contrats en droit anglais comparé*, Thèse, Paris, 1928.
- BLACKSTONE (W.). — *Commentaries on the Laws of England*, 4 vol., éd. de 1811.

BROOKE (Sir Robert). — *La Graunde Abridgment* (V. Fefementes al Uses), 2 vol., London, 1586.

BUNNAG (Duen). — *De l'exécution testamentaire en droit anglais*, Thèse, Paris, 1930.

CAILLEMER (R.). — *Origines et Développement de l'exécution testamentaire*, Thèse, Lyon, 1900.

CAMPBELL. — *Biographie des Chanceliers. — Lives of the Lord Chancellors and Keepers of the Great Seal of England, from the earliest times till the reign of George IV*, 7 vol., 1846-1847 ; 10 vol., 1856-1857.

CHALLIS (Henry W.). — *The Law of Real Property, chiefly in relation to conveyancing* (2^e éd.), London, 1892.

CHESHIRE (J. C.). — *The Modern Law of Real Property* (2^e éd.), 1 vol., London, 1927.

COKE. — *The Institutes of the Laws of England*, 1^{re} partie « *A commentary upon Littleton* », (19^e éd.), London, 1832.

CURTI (Arthur). — *Manuel de Droit Civil et Commercial anglais*, trad. française, Paris, 1928.

DELOISON (Serge). — *De la capacité de la femme mariée anglaise envisagée dans son évolution historique*, Thèse, Paris, 1921.

DIGBY (K. Ed.). — *Introduction to the History of the Law of Real Property* (5^e éd.), Oxford, 1897.

DOCTOR AND STUDENT ou *Dialogues between a doctor of divinity and a student in the laws of England*, (18^e éd.), par William Muchall, London, 1815.

DOMESDAY BOOK, édité à la fin du xviii^e siècle.

- ESCARRA (Ed.). — *La succession aux biens réels dans les coutumes anglo-normandes, son développement en droit moderne*, Thèse, Paris, 1903.
- ESCARRA (J.). — *Les Fondations en Angleterre* (Etude de droit comparé), Thèse, Paris, 1907.
- FEARNE (C.). — *Essays on the learning of Contingent Remainder & Executory Devises* (10^e éd.), par J. W. Smith, 1844.
- FÉRÉ (V.). — *Le Mineur. Sa capacité générale et sa capacité contractuelle en droit anglais*, Thèse, Paris, 1923.
- FITZHERBERT. — *Abridgment* (3 vol., in-folio en français), imprimé en 1516.
- FROUDE (J. A.). — *History of England*, 12 vol., London, 1858-1870.
- FURNIVALL (F. J.). — *The fifty earliest English Wills in the Court of Probate, 1387-1439*. [Early English Text Society Publications, 78], 1882.
- GARNIER (Renée). — *La notion de « trespass » en droit anglais*, Thèse, Paris, 1927.
- GIERKE (O.). — *Political theories of the Middle Age*, trad. par F. W. Maitland, London, 1900.
- GILBERT (Sir G.). — *The Law of Uses and Trusts* (3^e éd.) by Edward Burtenshaw Sugden, London, 1811.
- GIRARD. — *Manuel élémentaire de Droit Romain*, Paris, (7^e éd.), 1924.
- GLANVILLE (R. de). — *Tractatus de Legibus et consuetudinibus regni Angliæ tempore regis Henrici secundi compositus*, Londini, 1780, 1 vol.

- GLASSON (E.). — *Histoire du droit et des institutions de l'Angleterre*, Paris, 1862.
- GOFFIN. — *The Testamentary Executor in England and Elsewhere*, London, 1901.
- GRAY (J. Ch.). — *The Law of Perpetuities* (2^e éd.), Harvard U. S. A., 1906.
- HANBURY (H. S.). — *Law Quaterly Review*, 1928, « A Periodical Menace of Equitable Principles ».
- « *La Position actuelle de l'Equité* », article traduit et publié dans le Bulletin de la Société de législation comparée, Paris, 1929.
- *The field of Modern Equity. Law Quaterly Review*, 1929.
- HARGRAVE (Francis). — *Collection of Tracts relative to the Laws of England*, London, 1787.
- HARLAN F. STONE. — *The Nature of the Right of the Cestui que trust*, 17, *Colombia Law Review*, p. 467.
- HAYES (J.). — *Le Statut des Fraudes en droit anglais*, Thèse, Paris, 1924.
- HAZELTINE (H. D.). — *The early History of English Equity dans Essays in A. A. L. H.* par Paul Vinogradoff, Oxford, 1913.
- HOLDSWORTH (W. S.). — *A History of English Law* (3^e éd.), 9 vol., London, 1923.
- *Reform of the Land Law : An Historical Retrospect* (*Law Quaterley Review*, vol. XLII, pp. 158-183).
- *Sources and Literature of English Law*, Oxford, 1925.

- HOLLAND. — *Jurisprudence*, 9^e éd., London (12^e éd.), 1917.
- HOLMES (O. W.). — *Early English Equity* (*Law Quaterly Review*, vol. 1, 1885). Reproduit dans *Select Essays in A. A. L. H.*, II, p. 707 et suiv.
- HUSTON. — *Enforcement of Decrees in Equity*, Oxford, 1915.
- JENKS (Ed.). — *A Digest of English Law*, (2^e éd.), 2 vol., Londres, 1921. Trad. française par Baumann et Goulé, Paris, 1923.
- *A Short History of English Law from the earliest times to the year 1911*, 2^e éd., London, 1912.
- JOUON DES LONGRAIS. — *La Conception Anglaise de la Saisine du XII^e au XIV^e siècle*, Thèse, Paris, 1924.
- KEMBLE (John Mitchell). — *Codex diplomaticus aevi Saxonici*, 6 vol., Londini, 1839-1848.
- KERLY. — *Historical Sketch of the Equitable Jurisdiction of the Court of Chancery*, Cambridge, 1890.
- KUHN (Arthur K.). — *Principes de Droit anglo-américain*, (trad. Max Petitpierre), Paris, 1924.
- LEA (Henry-Charles). — *A History of the Inquisition of the middle Ages*, New-York, 1887.
- LEPAULLE (P.). — *Traité Théorique et Pratique des Trusts*, Paris, 1932.
- LEVY-ULLMANN (H.). — *Eléments d'introduction générale à l'étude des sciences juridiques*, II, *Le Système juridique de l'Angleterre*, t. I, Paris, 1928.
- *Cours de doctorat*, 1926-1927.
- LEWIN (Th.). — *The Law of Trusts*, 11^e éd., London, 1904.
- LITTLETON (Sir Thomas). — *Les Tenures*, London, 1848.

MACKAY. — *La revendication des meubles en droit anglais par comparaison au système français*, Thèse, Paris, 1924.

MADDOX (Th.). — *Formularium anglicanum*, London, 1702

MAITLAND (F. W.). — *Bracton's (Henricus de). — Note Book. — A Collection of Cases decided in the King's Courts during the reign of Henry the third, annotated by a lawyer of that time*, 3 vol., London, 1887.

— *Equity, also the forms of actions at common law*, Oxford, 1909.

— *Trust and Korporation*, article de la Zeitschrift für das Privat und Oeffentliche Recht der Gegenwart (Grunhüts — Zeitschrift), XXXII, Bd I, Wien, 1905.

— *Collected Papers*, éd. par H. A. L. Fisher, 3 vol., Cambridge, 1901.

— *The Origin of Uses*, 8 *Law Quaterly Review*, pp. 128 et suiv.

MOGHAZY (El-Sayed Ali). — *De la revendication des meubles en droit comparé*, Thèse, Paris, 1927.

POLLOCK (Sir Frederick). — *Land Laws*, London, 1887.

POLLOCK (F.) et MAITLAND (F. W.). — *The History of English Law before the time of Edward I*, 2 vol., Cambridge, 1898.

RAMSAY ABBEY. — *Cartularium* édité par William Henry Hart et le Rev. Ponsonby A. Lyons, 3 vol., London, 1884-1893.

- ROTH. — *Der Trust in seinem Entwicklungsgang vom feoffee to uses Zur Amerikanischen Trust C.*, 1928.
- SALMOND. — *Jurisprudence or the Theory of Law* (1^{re} éd.), London, 1902.
- SANDERS (F. W.). — *An Essay on Uses and Trusts and on the nature and operation of conveyances at common law*, (5^e éd.), 2 vol., London, 1844.
- SCOTT. — *Select cases and other authorities on the law of trusts*, (1^{re} éd.), 1919.
- SPENCE. — *The Equitable Jurisdiction of the Court of Chancery*, 2 vol., Philadelphie, 1846-1850.
- STORY (Joseph). — *Commentaries on Equity Jurisprudence*, (3^e éd.), par A. E. Randall, London, 1920.
- STRAHAN (J. A.). — *A Digest of Equity*, (4^e éd.), London, 1924.
- STUBBS. — *Select Charters and other illustrations of English Constitutional History*, 1 vol., Oxford, 1905.
- *The Constitutional History of England*, 3 vol., (3^e éd.), Oxford, 1880.
- SUGDEN (Edward Burtenshaw, Baron St-Leonards). — *A practical Treatise of Powers* (8^e édit.), London, 1861.
- UNDERHILL (A.). — *Explanation of Lord Birkenhead's Act*, London, 1922.
- WEBB (Sidney) et WEBB (Beatrice). — *Local Government, the Manor and the Borough*, 4 vol., London, 1906-1913.

WHARTON (J. J. S.). — *Law Lexicon : forming an epitome of the law of England and containing full explanations of the technical terms and phrases thereof, both ancient and modern* (13^e éd.), par J. Shiress Will, London, 1925.

WILLIAMS (J.). — *Principles of the Law Real Property*, (24^e éd.), par E. A. Eastwood, London, 1926.

ABRIDGEMENTS

BROOKE (Sir Robert). — *La Graunde Abridgement*, 2 vol., London, 1586.

FITZHERBERT (Sir Anthony). — *La Graunde Abridgement*, 3 vol., London, 1514.

Equity Cases Abridged, 2 vol. (1677-1744).

ROLLE (Sir H.). — *Abridgment des plusieurs bases et Resolutions del Common Ley*, 2 vol., London, 1668

REPORTS

ANDERSON'S (C. B.). — 2 vol. (1534-1605) (dernière édition, 1664).

ATKYN'S. — *Chancery*, 3 vol., (temps Lord Hardwicke, 1736-54), (3^e éd. par F. W. Sanders, 1794).

BENLOE (W.). — *Les reports des divers Pleadings et Cases, Court del Comon-Banks, en le Roignes de Henry VII, VIII, Edward VI et Mary et Elizabeth* [1532-79], publié en 1689.

BULSTRODE'S. — *King's Bench* [1609-1639].

COKE'S. — *King's Bench*, 13 parties [1572-1616].

COMYNS'. — *King's Bench*, 2 vol. [1695-1741] (dernière édition, 1792).

CROKE'S (Sir G.). — *Reports of Cases in King's Bench and Common Bench* [1582-1641].

DOUGLAS'. — *King's Bench*, 4 vol. [1778-85].

DYER. — *King's Bench*, éd. Vaillant, 3 vol. [1513-82],
publié 1794.

EDEN'S. — *Chancery*, 2 vol. [1757-66], publié 1827.

LEONARD'S. — *King's Bench*, 4 parties [1553-1615] (der-
nière édition, 1686-7).

MOORE'S (Sir F.). — *King's Bench* [1485-1621] (dernière
édition, 1688).

FLOWDEN. — *King's Bench*, 2 vol. [1550-80] (dernière
édition, 1588).

POPHAM (Sir J.). — *Reports et Cases [King's Bench,
Common Pleas, Chancery, 1592-97] (2^e édition
[jusqu'à 1627] en 1682).*

TOHHILL'S. — *Chancery* [1559-1646] (édition 1872).

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	5
--------------------	---

INTRODUCTION	7
--------------------	---

PREMIERE PARTIE

LE DEVELOPPEMENT DES USES AU MOYEN AGE

CHAPITRE PREMIER. — <i>Origines des « Uses » et raisons de leur développement dans le Droit anglais</i>	17
---	----

CHAPITRE II. — <i>Le développement des « Uses » à la Cour du Chancelier</i>	42
---	----

CHAPITRE III. — <i>Le contrôle du Législateur sur les « Uses »</i>	109
--	-----

DEUXIEME PARTIE

LE STATUT DES USES	120
--------------------------	-----

CHAPITRE PREMIER. — <i>Causes se trouvant à l'origine du Statut</i>	123
---	-----

CHAPITRE II. — <i>Les dispositions du Statut et leurs conséquences immédiates</i>	143
---	-----

CHAPITRE III. — <i>Dans quelle mesure les auteurs du Statut réalisèrent les buts qu'ils s'étaient proposés</i>	154
--	-----

TROISIEME PARTIE

L' « USE » DEVENU DROIT DE « COMMON LAW » ET LE « TRUST », NOUVEAU DROIT D'EQUITE

CHAPITRE PREMIER. — L' « Use » droit de « common law »	171
CHAPITRE II. — <i>Influence du Trust (Equitable Trust)</i>	182
CONCLUSION	193
BIBLIOGRAPHIE	201

